٢ – وبناء على ذلك فان على الحكومة ان تكون مسؤولة عن اية مطالب يدعي بها طرف ثالث ضـد اليونيسيف او وكلائه او مستخدميه . وعلى الحكومـة ان تدافع عن هؤلاء الاشخاص وتعفيهم من جميع الالتزامـات والادعاءات التي تنتج عن تنفيذ خطط العمل في الاردن طبقاً لهذه الاتفاقية الا في الحالات التي بت الاتفـاق فيها بين الحكومة واليونيسيف على ان تكون تلك الالتزامات والادعاءات ناتجـة عن الاهمال او سوء السلوك المتعمدين من قبل مثل هؤلاء الوكلاء او المستخدمين .

٣ – في حالة قيام الحكومة بدفع اية مبالغ بموجب الفقرة ( ٢ ) من هذه المادة يحق للحكومة ان تمارس وتتمتع بجميع الحقوق المخولة لليونيسيف ضد اى فريق ثالث .

٤ – لا تطبق هذه المادة في ما يتعلق باية دعوى ضد اليونيسيف بسبب اضرار اوقعها احد موظفي اليونيسيف .

٥ – على اليونيسيف ان تضع تحت تصرف الحكومة اية معلومات او مساعدات اخرى لازمة لمعالجة اية قضية تشملها الفقرة الثانية من هذه المادة او لتنفيذ غايات الفقرة الثالثة .

المادة السابعة

امتيازات وحصانات

على الحكومة الاردنية ان تطبق على اليونيسيف بصفتها عضوا من هيئة الامم بالنسبة لعقاراتها واموالها وممتلكاتها وكذلك بالنسبة لموظفيها نصوص الاتفاقية المتعلقة بالامتيازات والحصانات التابعة لهيئة الامم والتي يشكل الاردن احد اطرافها . لن تفرض ضرائب او مكوس او دخولية على المؤن والمعدات التي تقدم من قبـل اليونيسيف ما دامت تستعمل بموجب مخططات الاعمال .

المادة الثامنة

نصوص عامة

١ – الفقرة البديلة ( أ ) ( للاتفاقيات التي لا تتطلب تصديقا )
تصبح هذه الاتفاقية نافذة المفعول من تاريخ التوقيع عليها
الفقرة البديلة ( ب ) ( للاتفاقيات التي تتطلب تصديقا )
تصبح هذه الاتفاقية نافذة المفعول في التاريخ الذى يتسلم فيه اليونيسيف اشعارا خطيا من الحكومة بان الموافقة التي يتطلبها الدستور في الاردن قد تمت .

٢ – يجوز تعديل هذه الاتفاقية ومخططات العمل باتفاق خطي يعقد بين الطرفين .

٣ – يجوز انهاء العمل بهذه الاتفاقية من اى من الطرفين بمذكرة خطية. وبقطع النظر عن اية مذكرة من هـذا النوع فان هذه الاتفاقية ستبقى نافذة المفعول حتى نهاية جميع مخططات الاعمال .

قد وقعا هذه الاتفاقية كل بالنيابة عن الفريق الذي يمثله .

عن منظمة اغاثه الطفولة العالمية
التوقيع ..................
وقع في بيروت
التاريخ ..................

عن الحكومة
التوقيع ..................
وقع في عمـان
التاريخ ..................

# الجريدة الرسمية
# للمملكة الاردنية الهاشمية

عمـان : الاحـد ٦ صفر سنة ١٣٨٥ هـ الموافـق ٦ حزيـران سنة ١٩٦٥ م . العدد ١٨٤٥



مطبعة القوات المسلحة الاردنية

## نحن الحسين الأول ملك المملكة الأردنية الهاشمية

بمقتضى المادة ( ٣١ ) من الدستـــور .

وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ١٢/٥/١٩٦٥ .

نأمر بوضع النظامين التالين . —

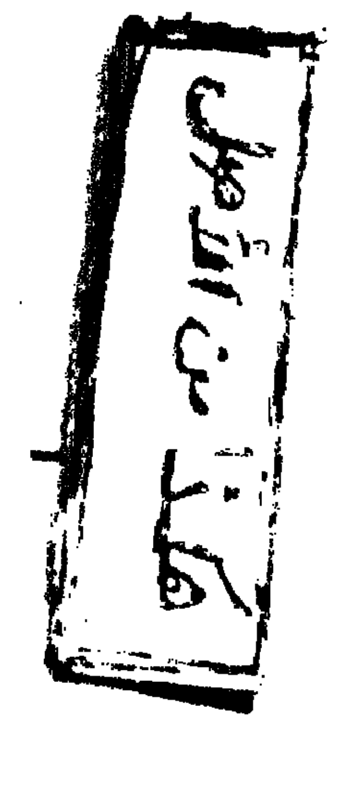
١ — نظام تنظيم مدينـــة عمـــان لسنـــة ١٩٦٥ .

٢ — نظام مدينة بيرزيت الهيكلي لسنـــة ١٩٦٥ .

١٣/٥/١٩٦٥

الحسين بن طلال

| | | | |
|---|---|---|---|
| رئيس الوزراء ووزير الدفاع لشؤون رئاسة الوزراء | وزير المالية | وزير الخارجية | وزير الداخلية ووزير دولة ووزير الصحة بالوكالة |
| عبد الوهاب المجالي | عز الدين المفتي | حـــازم نسيبة | وصفي التل |
| وزير الانشاء والتعمير | وزير العدلية | وزير المواصلات برق وبريد | وزير الشؤون الاجتماعية والعمل |
| | عبد الرحيم الواكد | فضل الدلقموني | كـامل محي الـدين |
| وزير المواصلات ميناء وطيران وسكك | وزير التربية والتعليم | وزير الاشغال العامة | وزير الاعلام |
| عني الدجاني | عبد اللطيف عابدين | يحي الخطيب | ذوقـان الهنداوي |
| وزير الداخلية للشؤون البلدية والقروية | وزير الزراعة | وزير الاقتصاد الوطني | |
| فؤاد فراج | جريس حدادين | حاتم الزعبي | |





نظـام رقم ( ٦٠ )

# نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

## المحتويـــات

نظام رقم (٦٠) لسنة ١٩٦٥

# نظام تنظيم مدينـــة عمان

صادر بموجب المادة (٣٧) من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية لسنة ١٩٥٥ .

المـادة ١ – يسمى هذا النظـام ( نظـام تنظيم مدينة عمـان لسنة ١٩٦٥ ) ويعمـل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المـادة ٢ – يكون للألفاظ والعبارات التالية ، حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها . الا اذا دلت القرينة على خلاف ذلك .

المجلس : مجلس امانة العاصمة و . أو اللجنة المحلية لأغراض هذا النظام .

( بنـاء او بناية ) اي بناء مسقوف او غير مسقوف منشأ من الحجارة او الاسمنت او اية مواد انشائية اخرى .

الاعمـار استغلال الارض بأعمال البناء ، او الهندسة ، او التعدين ، او اية اعمال اخرى فوق الارض او في جوفها، او اجراء اي تغيير جوهري في استعمال الارض او الابنية ، وتقسيم الارض الى قطع .

المنشـىء كل شخص يقوم باعمال الانشاء وتشمل البنائين والمتعهدين .

اعمـال الانشاء انشاء او تغيير انشائي في اي بناء، او اضافة لأي بناء قائم بما في ذلك هدم الأبنية وتركيب الادوات الصحية . وانشاء المجاري والحفريات والطمم، وانشاء الطرق والممرات وأية اعمال انشائية اخرى .

خط البناء خطاً لا يجوز ان تتجاوزه البناية في اية جهة .

طابق التسوية الطابق الواقع تحت الطابق الارضي مباشرة ويشترط ان لا تزيـد مساحته عن خمسين بالماية عن الطابق الارضي .

الطابق الارضي اول طابق في البناء تكون ارضيته في مستوى الارض المحيطة به تقريبا .

طابـق السطـح ( الطيارة ) الطابق الاخير المبني على السطح الذي يمكن استعماله لأغراض السكن ويجب ان لا تتجاوز مساحته خمسين بالمائة من مساحة الطابق الذي تحته مباشرة .

البناء الفرعي البناء التابع للبناء الرئيسي القائم على اية قطعة ارض والذي يستعمل عادة لأغراض تابعة للأغراض التي يستعمل من اجلها البناء الرئيسي .

شرفة بارزة الشرفة المرتفعة عن الارض والممتدة فوق شارع او ساحة ولا تحمل اية جدران او اعمدة حاملة .

بناية عالية البناية التي يتجاوز ارتفاعها عن الحدود المعينة في هذا النظام .

بناء متعدد الشقق البناية التي تسكن فيها ثلاث عائلات مستقلة او اكثر .

فئة الاستعمال اي نوع من انواع الاستعمال المعينة للاراضي والابنية في الذيل الرابع .

مسـكن اي بناء او اي جزء منه ينشأ او يخصص لأغراض السكن .

كثافة السكن عدد المساكن الموجـودة في الدونم الواحد بما في ذلك الطرق والشوارع .

تغيير الاستعمال تغير استعمال اية ارض او بناء حسب احكام هذا النظام .

**استعمال مخالف**: الاستعمال او البناء الذي لا يتفق واحكام هذا النظام الواجب تطبيقها على المنطقـــة او القطاع التي تقع القطعة او البناية فيه :

**قطعــــة**: اية قطعة ارض ذات حدود معروفة يمكن انشاء بناء او ابنية عليها بموجب احكام هذا النظام .

**طول القطعــــة**: هو مقدار امتدادها على الشارع .

**عمق القطعة**: هو البعد الآخر للقطعة ويقاس عموديا على الشارع .

**طريق**: اي طريق عام او شارع او ممر او درج او ميدان او جسر خصوصي او عمومي سواء كان قائماً او مقترحاً انشاؤه بمقتضى اي مشروع من مشاريع تنظيم المــدن ويشترط في ذلك انه يجوز تعيين مواقع طرق اضافية في مشروع تفصيلي او مشروع تقسيم .

**خط الشارع**: هو حد الشارع من جانبيه حسب التنظيم .

**مساحــــة البناء**: مساحــة المسقط الافقي لاية بناية بما في ذلك اية انشاءات مسقوفة متصلة بهـــا مقاسة عند اكبر مقاييسها الخارجية ويستثنى منها اية شرفة مكشوفة او درج خارجي مكشوف .

**نسبــــة البناء**: نسبة مساحة البناء الى مساحة القطعة التي يقع البناء فيها .

**ساحات البناء**: الفناء غير المشغول الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الارض من جميع الجهات ويسمح باشغاله بالابنية الفرعية حسب احكام هذا النظام .

**ارتفاع البناء**: المسافة العامودية من متوسط مستوى رصيف الشارع المتاخم للبناء الى اعلى نقطة من ظهر البناء .

**منطقة وقوف مركبات**: المساحة المكشوفة المخصصة لوقوف المركبات والسيارات على اختلاف انواعها.

**لوحة الاعلان**: اللوحة الموضوعة بقصد التعريف او التنبيه او لفت النظـــر لأية مقاصد شخصية او تجارية او ترفيهية.

**المساحة الطابقية**: مجموع مساحات طوابق البناء بالامتار المربعة مقاسة من خارج جدران البناء الخارجية وتشمل اى رواق مسقوف او شرفة داخلية او بيت درج او طابق سفلي ويستثنى منها اي شرفة مكشوفـــة او بروز او درج خارجي مكشوف .

**النسبة الطابقية**: نسبة المساحة الطابقية الى مساحة القطعة التي يقع البناء فيها .

**المـــادة ٣ — وجوب مطابقة الاعمار للمشاريع والنظام**

١ — يترتب على كل شخص ينوي القيام باعمال عمرانية ضمن حدود منطقة مدينة عمان البلدية والتنظيمية المعلنة في الجريدة الرسمية ، وعلى كل سلطة تنوي القيام بمثل هذه الاعمـــال ، مراعاة احكام هذا النظام ومشاريع الاعمار التفصيلية المقررة من قبل المجلس ولجنة تنظيم اللواء.

٢ — تخضع الاعمال العمرانية التي تجري قبل الموافقة الرسمية على مشاريع اعمار وتنظيم تفصيلية لرأي المجلس ومراقبته بغية تأمين عدم تعارضها مع احكام اي مشروع تفصيلي في المستقبل.

**المـــادة ٤ — التساهل في تطبيق احكام النظـــام**

١ — يجوز للمجلس ان يسمح بتســـاهل طفيف في تطبيق احكام هذا النظـــام في الظروف الاستثنائية التالية : —

أ — اذا كان طول اية قطعة او عمقها اقل من المقرر او اذا كان لها شكل خاص .

ب — اذا كان وضع الارض الطبوغرافي لا يساعد على تطبيق احكام البناء .

ج — اذا كان المشروع بقصد انشاء مساكن شعبية ذات تكاليف قليلة .



**المـــادة ٥ — طلب رخصة اعمار**

١ — يترتب على كل من يقدم طلب رخصة اعمار ان يحصل من قسم التنظيم في امانة العاصمة قبل الشروع في اعداد مخططات الاعمال العمرانية المقترحة ، على التفاصيل الكاملة المتعلقـــة بمتطلبات تنظيم المدن للعمل بموجبها عند اعداد تلك المخططات ، وان يدفع الرسوم المنصوص عنها في الذيل الثاني .

٢ — يقدم الطلب طبقا لاحكام الذيل الاول ، وترفق به المستندات والمخططات الكافية لبيـــان الاعمال العمرانية المقترحة ، مع طلب رخصة البناء المشار اليه في نظام رخص البناء .

**المـــادة ٦ — تبليغ القرار للطالب**

١ — يبلغ المجلس قراره لطالب الرخصة وذلك خلال ( ٣٠ ) يوماً من تقديم الطلب وكافــة الوثائق المطلوبة وللمجلس ان يقرر : —

( أ ) منح الرخصة بدون شروط ، او

(ب) منح الرخصة وتقييدها بالشروط التي يرتأيها ، او

(ج) رفض اصدار الرخصة .

٢ — لا يجوز اصدار الرخصة الا بعد ان يدفع طالبها الرسوم المنصوص عنها في الذيل الثاني .

**المـــادة ٧ — مدة العمـــل بالرخصــــة**

يعمل بالرخصة الصادرة بمقتضى هذا النظام لمدة سنة واحدة من تاريخ الموافقة على الطلب ، وفي حالة عدم الشروع بالاعمال العمرانية خلال هذه المدة يقتضي تقديم طلب خطي للمجلس لتجديد الرخصة بمقتضى هذا النظام .

**المـــادة ٨ — الاعتراض**

١ — في حالة رفض الطلب ، او في حالة تقييد الرخصة بشروط ، يجوز للطالب ان يستأنف قرار المجلس ، خلال اسبوعين من تاريخ تبليغه القرار المشكو منه الى لجنة تنظيم اللـــواء ويكون قرارها نهائياً .

٢ — يعتبر تخلف المجلس عن اتخاذ قرار بشأن طلب الرخصة ، خلال المدة المبينه بالمادة ( ٦ ) من هذا النظام ، رفضا للطلب ، ويجوز للطالب استئنافه الى لجنة تنظيم اللواء .

٣ — اذا وجدت لجنة التنظيم ان الطلب مطابق للمشاريع المقررة ولاحكام هـــذا النظام ، تقرر اصدار الرخصة وفقا للشروط التي تراها مناسبـــة ، وعلى اللجنة ان ترد الاستئناف في الحالات الاخرى .

**المـــادة ٩ — اخطارات التنفيذ**

١ — اذا تبين للمجلس بان اية اعمال عمرانية قد انجزت ، بعد العمل بهذا النظام ، بدون الحصول على الرخصة المطلوبة بموجبه او ان الشروط المرفقة ، بالرخصة لم تنفذ فيترتب عليـــه ان يرسل الى مالك الارض او البناء او الشخص الذي يشغله اخطاراً يطلق عليه اسم (اخطار تنفيذ) .

٢ — يتضمن اخطار التنفيذ بيانا بالاعمال العمرانية التي يدعي المجلس بانها تمت بدون الحصول على رخصه، او بالأمور التي يدعي المجلس بانها غير مطابقة للشروط المرفقة بالرخصة ، وامرا بالتوقف عن الاعمال العمرانية فورا واعادة الارض و/او البناية الى حالتها السابقة خلال اربعة عشر يوماً، او امراً بتنفيذ شروط الرخصة خلال اربعة عشر يوما :

٣ — يجوز للمنشيء خلال المدة المعينة في اشعار التنفيذ ، ان يقدم طلب رخصة اعمار بموجب المـــادة ( ٥ ) من هذا النظام ؛

٤ — في حالة عدم اتخاذ الخطوات المطلوبة بموجب اشعار التنفيذ خلال المدة المعينة فيه ، يجوز للمجلس ، او لاي شخص مفوض خطياً من قبله ، وان يقوم بالاعمال المطلوبة بالاشعار، كما يجوز له ان يستوفي النفقات التي تكبدها في سبيل ذلك من الشخص الذي تبلغ الاشعار بالطريقة التي تحصل بها اموال الامانة الاخرى .

المـادة ١٠ — (عدم دفع تعويض) لا يدفع أي تعويض بشأن أي من احكام هذا النظام ، وبصورة خاصة لا يدفـع تعويض بشأن رفض طلب رخصة أعمار اذا كان سبب الرفض أو احد أسبابه ما يلي :

أ — أن الأرض غير ملائمة للأعمار المقترح لكونها معرضة للانجراف او الأنزلاقات .

ب — ان الأعمار على تلك الارض قد يشكل ضرراً صحياً او اضرارا او اخطار للمجاورين .

ج — ان الانشاءات تتطلب صرف مبالغ باهظة من الاموال العامة لتوفـير الطرق او المجاري او المياه او اية خدمـات اخرى بسبب احوال — طوبوغرافية غير ملائمة او لأي سبب فني آخر .

المـادة ١١ — (تثبيت خطوط البناء والارتداد) يترتب على كل شخص يباشر بأعمال البناء ان يقدم طلبا على النموذج ت — ٤ من الذيل الأول حال وصول ارتفاع البناء الى مستوى الطريق وعليه ان يتوقف عن اعمال البناء لمدة اسبوع واحد يشعره المجلس خلالها بأي خطأ قد يكتشفه في تطبيق خطوط البناء والارتداد، ويترتب على ذلك الشخص ان يصحح أي خطأ ( ان وجد ) فورا ، وان لا يستأنف العمل قبل ان يصدر المجلس شهـادة بان البناء مطابق من جميع الوجوه لخطوط البناء والأرتدادات المقررة .

المـادة ١٢ — (اذن اشغال البناء) ١ — عند انجاز اعمال البناء يترتب على الشخص الذي قام بها ان يرسل اشعارا خطيـا للمجلس على نموذج ( ت — ٦ ) من الذيل الأول — خلال شهر واحد من تاريخ اتمام البناء .

٢ — يوفد المجلس موظفا من قبله . بعد استلام الأشعار المذكور أعلاه للتحقق من مطابقة البناء من جميع الوجوه للانظمة التالية : —

(أ) نظام تنظيم المدن

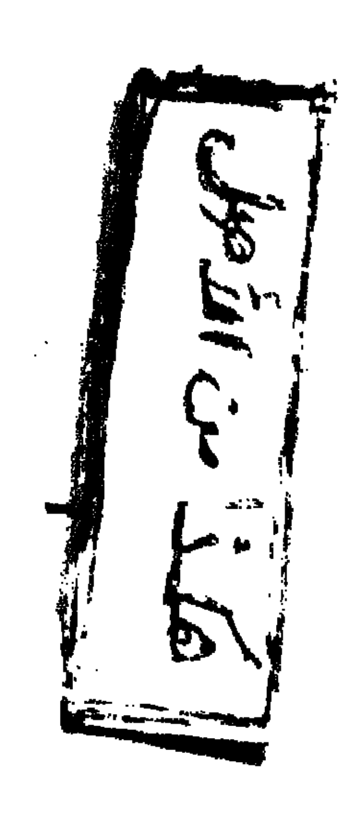
(ب) نظام البناء

٣ — بعد اجراء الكشف يصدر المجلس قراره بالموافقة او بعدم الموافقة على اشغال البناء ، وفي حالة عدم الموافقة يبين المجلس الأعمال الاضافية التي يترتب على الطالب تنفيذها .

٤ — لا يجوز لأي شخص ان يشغل ، او ان يسمح بأشغـال ، اية ارض او بناء ، او اي جزء منها ، قبل الحصول على اذن المجلس الخطي المشار اليه في الفقرة ( ٣ ) من هذه المادة .

٥ — لا يجوز استعمال اية ارض و / أو بناء خلافا لفئة الأستعمال المبينة في الرخصـة الصادرة عن المجلس .

المـادة ١٣ — (اعمال البنـاء) لا يجوز مباشرة اعمال البناء قبل الحصول على رخصة بناء من المجلس بمقتضى نظام البناء ، وعلى الرخصة المطلوبة بمقتضى هذا النظام .





## الجزء الثاني

### انظمـة تحديـد المناطق

المـادة ١٤ — (تحديد مناطق الاستعمال) ١ — يكون استعمال جميع الاراضي والابنية وفقا لما هو معين للمناطق والقطاعات المحدده في المشاريع المقررة من قبل المجلس ولجنة تنظيم اللواء ولاحكام الذيل الثالث .

المـادة ١٥ — (تغيير الاستعمال) يترتب على كل من يرغب في تغيير الاستعمال في اية ارض او بناء من فئة الى فئة اخرى ان يتقدم بطلب للحصول على رخصة من المجلس بمقتضى المادتين ( ٥ ) و ( ٦ ) من هذا النظام .

المـادة ١٦ — (ارتفاع الابنية وترتيبها الهندسي) تطبق احكام الذيل الثالث فيما يتعلق بارتفاع الابنية وترتيبها الهندسي .

المـادة ١٧ — (مساحة القطع) تطبق احكام الذيل الثالث فيما يتعلق بالحد الادنى لمساحة القطع وواجهاتها الامامية وبالحد الاعلى لنسبة البناء .

المـادة ١٨ — (النسبة الطابقية) تطبق أحكام الذيل الثالث فيما يتعلق بالحد الأعلى لمجموع مساحات طـوابق البناء المسموح بها على أية قطعة ، ولا يجوز لأى سبب أن تتجاوز تلك المساحـة ضعف مساحة القطعة ، الا ان هذه النسبة لاتشمل البناء الفرعى المخصص لوقوف السيارات ( ان وجد ) .

المـادة ١٩ — (كثافـة السكن) تطبق على جميع انشاءآت السكن أحكـام الذيل الثالث والقيود التي يعينهـا المجلس فيما يتعلق بكثافـة السكن .

المـادد ٢٠ — (خطوط البنـاء والارتدادت والبروز) ١ — تراعى متطلبات الذيل الثالث فيما يتعلق بارتداد أى جزء مسقوف من البناء عن حـدود الشوارع والقطع المحيطة .

٢ — لايجوز بروزاى بناء ، أو أى جزء منه بما في ذلك الكراجات ( باستثناء الخيم او التندات القماشية عن خط البناء المعين من قبل المجلس ، الا أنه يجوز بروز الشرفات والكورنيش ورفرف السطح عن خط البناء أو عن خط الشارع فى حالة عدم وجود ساحة امامية ) بمسافة لاتتجاوز مترا ونصف فى الحالات التي يكون فيها عرض الشارع ( ١٦ ) مترا او اكثر ، وبمسافة لا تتجاوز مترا واحدا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من ( ١٦ ) مترا ويشترط في ذلك أن لا يسمح باى بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من ( ١٠ ) امتار ، ولا يجوز ، في أى حال ان تكون المسافة بين الشرفات البارزة وحـد القطعة المجاوره لها أقل من متر ونصف .

٣ – لا يسمح بأى بروز على الواجهات على ارتفاع أقل من ثلاثة أمتار ونصف الا في الاشكال التالية –
(أ) يسمح ببروز كرانيش على أن لا يزيد البروز عن ٧٥ سم .
(ب) يسمح ببروز مصبعات الشابيك على أن لا يزيد البروز عن ٥٠ سم .
(ج) المصابيح الكهربائية والساعات واللوحات يسمح ببروزها عن الواجهات ، بما في ذلك ادوات التثبيت ، على أن لايزيد البروز عن ٧٥ سم .

٤ – يسمح ببروز حاجبات الشمس ( التندات ) عن واجهة البناء شريطة أن –
(أ) لايقل ارتفاع حاجبة الشمس ( التندة ) عن مترين ونصف عن الرصيف ، و
(ب) لا يزيد بروز حاجبة الشمس ( التندة ) ، لدى فتحها ، عن مترين عن واجهة البناء ، وشريطة ان تبعد مسافة لاتقل عن ثلاثين سنتمترا عن الخط الفاصل بين الرصيف والشارع . يكون تصميم حاجبات الشمس ( التندات ) بحيث تطوى على حائط الواجهة وبحيث لايتجاوز بروزها عن واجهة البناء عشرين سنتمترا بعد طيها .

٥ – يجب ان لايقل ارتفاع اية نافذه ، او اى جزء منها ، عن منسوب الطريق ، في حالة بروزها لدى فتحها على سعة الطريق العام ، عن مترين ونصف ، ويجرى قياس المسافة من اسفل النافذة الى منسوب الرصيف .

٦ – كل باب او بوابة تفتح رأسا على الطريق العام يجب ان تصمم بحيث لايبرز اى جزء منها عن خط البناء عند الفتح .

**المادة ٢١ – الاتصال بالطرق العامة**

يجوز للمجلس ، بغية تأمين سلامة المشاه وحركة السير ان يفرض قيوداً خاصة في مناطق اتصال الطرق المؤدية الى الشوارع الرئيسية

**المادة ٢٢ – مواقف السيارات**

١ – يترتب على كل شخص يقوم بأعمال انشائية لأى بناء او يغير استعمال اية ارض و/ أو بناء حسبما ورد في المادة ( ١٥ ) من هذا النظام ، ان يهيء مساحة كافية لوقوف المركبات والسيارات داخل ذلك البناء أو موقعه ، كما هو مبين ، في الذيل الخامس .

٢ – اذا تعذر اقامة مواقف السيارات او المركبات داخل البناء او موقعه فيجوز للمنشىء ، ان يعد المساحة المطلوبة لذلك في قطعة اخرى يوافق عليها المجلس :

٣ – في حالة عدم تمكن المنشىء من ايجاد المساحة المطلوبة للوقوف ، يجوز للمجلس ان يقوم باعدادها نيابة عنهم ،وان يكلفهم بدفع النفقات المترتبة على ذلك :

٤ – يجوز للمجلس ، عند الضرورة ، تكليف اى منشىء ان يعد مساحة كافية ضمن موقع ابنيته لتحميل وتفريغ المركبات والسيارات :

**المادة ٢٣ – محطات تزويد المحروقات وخدمة السيارات**

١ – يجوز للمجلس ان يعين المناطق والطرق التي لايسمح فيها بوجود محطات تزويد المحروقات او خدمة السيارات تجنبا للاخطار المحتملة .



٢ – لايسمح بوجود محطات تزويد المحروقات اوخدمة السيارات على الطرق التي يكون عرضها أقل من ( ٢٠ ) مترا .

٣ – يجب أن لا تقل المسافة بين محطة تزويد المحروقات او خدمة السيارات وبين أى دوار أو ملتقى طرق رئيسية عن ( ٥٠ ) مترا .

٤ – يكون اتساع مواقع محطات تزويد محروقات وخدمة السيارات كافيا لوقوف وحركة عدد وافر من المركبات والسيارات ضمن حدودها ولا يسمح بأستعمال الطرق والشوارع لهذه الغاية .

٥ – يجب أن تشتمل كل محطة على مرحاض واحد على الأقل .

**المادة ٢٤ – المناطق القريبة من المطارات**

يجوز للمجلس أن يرفض انشاء أية أبنية في المناطق القريبة من اى مطار ، أو أن يسمح بانشاء تلك الأبنية في المناطق المذكورة بالشروط التي يراها مناسبة وذلك بعد الحصول على موافقة الدائرة المختصة بالطيران .

**المادة ٢٥ – مراقبة شكل الأبنية**

يجوز للمجلس أن يعين المناطق والمواقع والشوارع التي يجب أن تكون الأبنية فيها خاضعة لموافقته من حيث ارتفاعها والمواد التي تستعمل في انشاءها وتغطية جدرانها الخارجية وشكلها العام بغية المحافظة على شكل خارجي موحد .

**المادة ٢٦ – مراقبة الاعلانات**

١ – يجوز للمجلس ان يأمر بازالة اية لوحة اعلان يشكل خطراً لحركة السير او ازعاجا للجوار بسبب موقعه .

٢ – لايسمح بوضع اعلانات تضاء بواسطة انوار ( نيون ) مقابل عقارات تستعمل لأغراض السكن ، الا انه يجوز السماح بمثل هذه الاعلانات مع مراعاة احكام الفقرة (٣) من هذه المادة.

٣ – يجوز للمجلس ان يحدد الاوقات التي يجوز فيها عرض – الاعلانات التي تضاء بواسطة نور اصطناعي اذا كان استعمال ذلك النور باستمرار يسبب ازعاجا للجوار .

٤ – تطبق احكام الجدول الثالث فيما يتعلق بالحد الأعلى لحجم الاعلانات ولوحات الاعلان .

٥ – في حالة مخالفة احكام هذه المادة بطريقة مستمرة تطبق احكام المادة ( ٩ ) من هذا النظام المتعلقة باشعار التنفيذ .

٦ – تسري احكام هذه المادة على الاعلانات التي كانت موجودة – قبل العمل بهذا النظام .

**المادة – ٢٧ الاستعمال والبناء المخالف**

١ – يجوز للمجلس ان يعد قائمة بالاراضي والأبنية التي يكون استعمالها مخالفا ، او التي لاتتفق واحكام هذا النظام ، ويرسل اشعاراً بذلك لأصحابها .

٢ – يجوز للمجلس ان يحدد المدة التي يجب تصحيح او ازالة المخالفة خلالها علـى ان لاتتجاوز تلك المدة عشرة سنوات .

وتؤخذ بعين الاعتبار في تحديد هذه المدة كافة الظروف بما في ذلك . –

( أ ) المدة التي يحتمل ان تبقى كل بناية قائمة بالنظر لقدمها وحالتها .

(ب) المدة المتوقعة التي يمكن فيها الانتفاع من البناية اقتصاديا .

(ج) مدى المخالفة وأهميتها .

٣ – لايعتبر البناء او الاستعمال مخالفا حالما يتم تصحيح المخالفة او ازالتها .

٤ – اذا كانت اية بناية قائمة لاتتعارض مع احكام هذا النظام ، من حيث استعـمالها ومساحة القطعة ، ولكنها مخالفة لهذه الأحكام من نواح اخرى يسمح باجراء تغييرات واضافـات انشائية ( بما في ذلك تجهيزات صحيحة جديدة ) لتلك البناية ،شريطة أن تكون التغييرات والاضافات مطابقة لأحكام هذا النظام من جميع النواحي .

٥ – اذا كانت أية بناية قائمة مخالفة لأحكام هذا النظام ، من حيث الحد الأدنى لمساحة القطعة والأرتفاع ، يسمح بـاجراء تغييرات طفيفة في تلك البناية شريطة أن لاتشمل التغييرات المذكوره أية اضافات أو تغييرات انشائية ، أو زيادة في المساحة الطابقية وأن يكون مـن شان التغييرات الطفيفة التي يسمح باجراءها تخفيف لمـدة المخالفة من حيث الاستعمال ومساحـة القطعة .

## الجـزء الثالث

### تقسـيم الاراضي

المـادة ٢٨ – تطبق الاحكام العامة التالية فيما يتعلق بتقسيم الأراضي . –

احكام عامـة

( أ ) لايسمح بتقسيم اية ارض الى قطع الا بعد دفع الرسوم المعينة في الذيل الثاني من هذا النظام .

(ب) لايجوز تسجيل ، او بيع ، اية قطعة الا بعد موافقة المجلس الرسمية على مشروع التقسيم .

(ج) لايوافق المجلس لغايات هذا النظام على اي تقسيم اراضي يجري نتيجة لاجراءات قانونية امام المحاكم اذا كانت القطع الناتجة عن ذلك التقسيم تتعارض من ايـة ناحية مع احكام هذا النظـام .

( د ) لايوافق المجلس لغايات هذا النظام على اي تقسيم اراضي رضائي يتم بين الشركاء اذا كانت القطع الناتجة عن ذلك التقسيم تتعارض من اية ناحية مع احكام هذا النظام .

( هـ ) في تقسيم اية ارض يجب ان يكون شكل القطع شكلا هندسيا متناسقا وملائمـا ما امكن للاعمال العمرانية .

( و ) يجوز للمجلس ان يأمر بضم قطعتين معا اذا كانت مساحة كل منها غير كافية بغية جعلهما قطعة واحدة ذات مساحة كافية ، وفي حالة عدم اتخاذ الخطوات اللازمة لتحقيق ذلك من قبل ذوي الشأن بعد تكليفهم بذلك ، يجـوز للمجلس ان يقوم باتخاذهـا نيابة عنهم واستيفاء النفقات التي يتكبدها في سبيل ذلك .

(ز) يجب ان يكون لكل قطعة اتصال بطريق عام :



(ج) يجوز للمجلس ان يأمر بتخصيص جزء ، لا تتجاوز نسبته (١٠) بالمئة من مساحة الارض المنوي تقسيمها ، كمنتزه عام ، ولا يدفع تعويض عن ذلك الجزء اذا لم تتجاوز نسبة مجموع مساحته ، مضافة الى المساحة المخصصة للطرق ، (٢٥) بالمئة من مساحة الارض .

المـادة ٢٩ – عند تقسيم اية ارض ضمن مشروع تفصيلي مقرر رسميا ، يجب مراعاة ما يلي

المشاريع التفصيلية المقـرره

( أ ) ان يكون التقسيم مطابقا من جميع النواحي للمشروع .

(ب) ان يكون عرض الطرق والارصفة مطابقاً لما ورد في المشروع .

(ج) ان تكون مساحات القطع وابعادها مطابقة للمتطلبات المنصوص عنها في الذيل الثالث .

المـاده ٣٠ – ١ – في حالة عدم وجود مشاريع تفصيلية مقررة رسميا ، يجب عـلى المجلس عند تقديم مشروع لتقسيم اية ارض ان : –

عدم وجود مشاريع تفصيلية مقررة

( أ ) يتأكد بأن التقسيم المقترح سوف لا يتعارض مع احكام اي مشروع مقرر .

(ب) يعين الحد الادنى لمساحات القطع وابعادها ، وعدد المساكن التي يجوز بناؤها عـلى كل قطعة والحـد الادنى للمسافة التي يجب ان تترك بين الابنية وبين حدود القطع ( الارتداد ) ويقوم بتطبيق احكام هذا النظام بالصورة التي يستصوبها :

(ج) يعين عرض الطرق والارصفة اللازمة حسبما يرتأيه .

٢ – لا يكون المجلس ملزما بتوفير الطرق والخدمات العامة ( المياه والمجاري والاقنية والكهرباء ) الا بعد الموافقة الرسمية على المشروع التفصيلي .

٣ – تطبق احكام المادة التاسعة من قانون تنظيم المدن رقم ٣١ لسنة ١٩٥٥ على اية ارض واقعة في منطقة تنظيم ولم يعمل لها مشروع تنظيم مقرر .

المـادة ٣١ – في المناطق المخصصة للزراعة والتحريج ( الخضراء ) ،لا يسمح الا بالاعمال الانشائية المتعلقة بالزراعة او بالغرض الذى خصصت المنطقة من اجلـه . ويشترط في ذلك ان لا تتجاوز كثافة الانشاءات لاغراض السكن في اي حال مسكنا واحداً لكل عشرة دونمات.

قيود الاعمار

المـادة ٣٢ – ١ – تكون مواقع الطرق وعرضها كما هومبين في المخطط الهيكلي ويشترط في ذلك انه يجوز النص على مواقع طرق اضافية في مشروع تفصيلي او مشروع تقسيم .

الطرق والمرافق العامة

٢ – يكون الحد الادنى لعرض الطرق العامة (١٢) متر باستثناء الادراج ، الا انه يجوز :–

( أ ) ان يكون الحد الادنى لعرض الطريق التي لا تؤدي الى اكثر من ثلاثة قطع (٦) امتار.

(ب) ان يكون الحد الادنى لعرض الطريق التي تؤدي الى قطعة واحدة فقط (٣) امتار ، ويشترط في ذلك عـدم تحويل مثل هذه الطريق الى طريق عام ، وكل طريق تؤدي الى اكثر من قطعة واحدة تعتبر طريقا عامة .

٣ – يترتب على كل مالك ان يسمح، بدون مقابل ، بمرور المرافق العامة ( المجاري وانابيب المياه والاقنية ) من قطعة الارض التي يملكها اذا طلب المجلس منـــه ذلك ، الا ان المجلس يكون ملزما باعادة الارض الى حالها السابق بعد انجاز الاعمال الضرورية لهذا الغرض .

٤ – لا يجوز لاي شخص ان يضع مواد البناء على الطريق العام، من اجل القيام بعمليات البناء على القطع المتاخمة لذلك الطريق ، الا بموافقة المجلس على طلب يقدم اليه على النموذج ( ت٦ ) ولمدة محددة ، وبعد دفع الرسوم المبينة في الذيل الثاني .

المـــادة ٣٣ – اسوار الحدود

١ – يترتب على المالك ان يبني سورا على نفقته الخاصة على حدود قطعته عند مباشرته اقامة بناء عليها و /١وقبل ذلك لدى تكليفه رسميا من قبل المجلس .

٢ – لا يجوز ان يتجاوز ارتفاع اسوار الحدود مترين ويجب ان يكون الجزء الاسفل منهـــا مبنياً بشكل ثابت من مواد صلبة متراصة بعلو متر واحد ويجوز ان يكون الجزء الباقي على شكل مشبك.

٣ – لا يجوز ان يتجاوز ارتفـــاع اسوار حدود القطع الواقعة على زاوية مترا واحدا ، ويجب ان يكون شكل زوايا الحيطان عند ملتقى الطرق مطابقا للمخططات الموضوعة من قبل قسم التنظيم التابع للمجلس .

المـــادة ٣٤ – العقوبات

كل من يخالف احكام هذا النظام ، او اي امر صادر بموجبه ، يعتبر انه ارتكب جرما ، ويعاقب لدى ادانته ، بغرامة لا تقل عن خمسة وعشرين دينارا ولا تتجاوز مائتي دينار وبغرامة اضافية لا تقل عن خمسة دنانير ، ولا تتجاوز خمسة وعشرين دينارا عن كل يوم تستمر فيه المخالفة بعد الادانة.

المـــادة ٣٥ – للمجلس الحق في ان يفوض صلاحياته الواردة في هذا النظام او اي جزء منها الى امين العاصمة .

المـــادة ٣٦ – الغـــاء

تلغى احكام اي نظام آخر بالقدر الذي تتعارض فيه مع احكام هذا النظام .



# الذيل الأول

## طلب رخصة اعمار

الطلبات التي تتناولها احكام هذا الذيل هي طلبات رخص الاعمار فقط ولا تشمل طلبات رخص البناء المطلوبة بموجب نظام البناء والتي يجب تقديم طلب اضافي بشأنها في نفس الوقت .

تراعى الاجراءات التالية في تقديم طلبات رخص الأعمار .–

١ – المخططات – ( يجب تقديم نسختين منها )

أ – التقســيم – مخطط الموقع بالمنطقة بمقياس ١ / ٢٥٠٠ او ١ / ٥٠٠٠ مبين فيه مكان الموقــع بالنســبة للمنطقة المحيطه به .
مخطط القطعة بمقياس ١ / ١٠٠٠ تبين فيه جميع الطرق العامة والدروب والقطع والاستعمال المقترح والمواقع المخصصة للمدارس والساحات العامة والاغراض الاخرى .

ب – الاعمـــار بما في ذلك الابنية والاعمال الهندسية . –

مخطط الموقع للمنطقة بمقاس ١ / ٢٥٠٠ او ١ / ٥٠٠٠ مبين فيه مكان الموقع بالنسبة للمنطقة المحيطة به.
مخطط القطعة بمقاس ١ / ٥٠٠ على الأقل مبين فيه مواقع جميع الابنية القائمة والمقترحـــة والاعمال الهندسية والطرق الموجودة المتاخمة للموقع.
مخططات بالابنية والاعمال الهندسية الموجودة والمقترحة بمقياس كاف لبيان تفاصيل الاعمال العمرانية بالنسبة لنظام تنظيم المدن ونظام البناء .

ملاحظة – يجب ان يبين في المخططات بصورة واضحة الاماكن المخصصة لوقوف ولتحميل وتفريـــغ العربات في الحالات الذى ينطبق عليها ذلك ؛

ج – الاعمـــار المتعلق باستعمـــال الارض لعمليات التعدين واى اعمـــار آخر من شأنه تغيير استعمـــال اية ارض تغييراً جوهريا .

أ – مخطط الموقع بالمنطقة بمقياس ١ / ٢٥٠٠ او ١ / ٥٠٠٠ مبين فيه مكان الموقع بالنسبة للمنطقة المحيطه به.

ب – مخطط القطعة بمقياس ١ / ١٠٠٠ على الاقل ) .

٢ – الـــوثائق ( تقدم نسخة واحدة منها )

أ – نموذج رقم ت /١ ( المعلومات الواجب تقديمها لقسم التنظيم ) .

ب – وثائق لاثبات الملكية ،

ج – وثيقة لاثبات ان طالب الرخصة هو وكيل المالك المفوض ( في الحالات التي ينطبق ذلك عليها ) .

٣ – نماذج الطلبات والرخص

أ – لاستعمال طالب الترخيص

نموذج رقم ت/٢ ( تنظيم ) – طلب رخصة اعمار :

نموذج رقم ت/٢ (بنـــاء) – طلب رخصة بناء

نموذج رقم ت/٤ – طلب اذن باستعمال طريق عام لعمليات البناء .

نموذج رقم ت/٥ – طلب تثبيت خطوط البناء والارتداد

نموذج رقم ت/٦ – طلب اذن باشغال بناء

ب – لاستعمال المجلس

نموذج رقم ت / ١ – متطلبات تنظيم المدن الواجب مراعاتها في اعـــداد مخططات الاعمار المقترح :

نموذج رقم ت/١/٢ – اشعار باستلام طلب رخصة اعمار و/ او بناية .

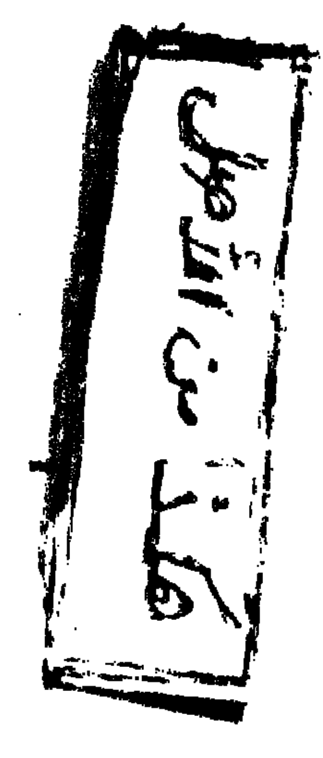
نموذج رقم ت/٢/٢ – اشعار قبول رفض طلب رخصة اعمار و /او بناية .

نموذج رقم ت/٣ – اخطار تنفيذ

نموذج رقم ت/١/٤ – اذن باستعمال طريق عام لعمليات البناء .

نموذج رقم ت/١/٥ – تثبيت خطوط البناء والارتداد .

نموذج رقم ت/١/٦ – تثبيت قبول / رفض طلب اذن اشغال بناء





نموذج رقم/١

امانة العاصمة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

متطلبات تنظيم المدن الواجب مراعاتها في اعداد مخططات اعمار مقترح

الى .– الاسم :–

العنوان :–

بما انكم عازمون على القيام باعمال عمرانية ارجو لفت انتباهكم بوجوب مراعاة متطلبات تنظيم المدن التالية في اعداد مخططات تلك الاعمال :–

أ – تقسيم ارض الى قطع

موقع الارض المقترح تقسيمها .

منطقة الاستعمال المقررة .

قطاع الاستعمال المقرر .

الحد الادنى المسموح به لمساحة القطع .

الحد الادنى المسموح به لعرض الطرق .

الحد الادنى لمساحة الساحات العامة المطلوبة .

المتطلبات الاخرى .

ب – الاعمار بما في ذلك البناء والاعمال الهندسية .

موقع الارض التي ستجري فيها اعمال الاعمار .

منطقة الاستعمال المقررة .

قطاع الاستعمال المقرر .

فئة الاستعمال المسموح به .

ترتيب الابنية الهندسي المسموح به .

كثافة السكن المسموح بها .

الحد الادنى لمساحة القطع .

الحد الادنى لواجهة القطع .

الحد الاعلى لنسبة البناء .

الحـد الاعلى لنسبة القطعة الطابقيـة

الحـد الاعـلى للمساحـة الطابقيـة

مساحـــات البنـــاء

الحـــد الاعـلى لارتفـاع البنـاء

عـدد الطـوابق المسموح بـه

الابنيـة الفرعيـة المسموح بهـا

الاستعمـال المسمـوح بـه

لحـد الاعـلى لارتفاعهـا

الاعـلانات المسمـوح بهـا

الحـد الاعـلى لحجمهـا

المتطلبـات الاخـرى

التاريخ :ـ

مدير مصلحة التخطيط والبرامج

..................................



نموذج رقم ت/٢ ( تنظيم )

امانة العاصمة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

### طلب رخصة اعمـار

( المـادة ٥ )

عطوفة امين العاصمة — التاريخ

مجلس الامانـة العاصمـة

ارجو السماح لي للقيام بالاعمار المبينة تفاصيله في هذا الطلب واني ارفق الوثائق والمخططات المطلوبة وقـد قمت بتنفيذ جميع متطلبات التنظيم المدرجة في الاشعار الذي استلمته من قسم تنظيم المدن .

واصرح بأن جميع التفاصيل المدرجة في هـذا الطلب صحيحة من جميع النواحي واني على استعـداد لدفع الرسوم المترتبة على ذلك .

ارفق طلب رخصة بناء بموجب نظام البناء .

التوقيع

المالك / الوكيل المفوض

( اشطب ما لا ينطبـق )

اسم المالك كاملا :ـ

عنوانـه :ـ

رقم الهاتف

اسم الوكيل المفوض ( ان وجد ) كاملا :ـ

مهنتـه :ـ

عنوانـه :ـ

رقم الهاتف

( لاستعمال موظفي الامانة )

| رقم تسجيل الطلب | تاريخ استلامه | تاريخ الاشعار باستلامه | تاريخ ارسال القرار |
|---|---|---|---|
| | | | |

١ – مصلحة طالب الرخصة في الارض التي يطلب رخصة اعمار بشأنها (ان كان مالكها او الراغب في شرائها الخ..)

٢ – أ – موقع الارض وعنوانها
ب – مساحة الموقع
ج – مجموع المساحة الطابقية للابنية ( ان وجدت )

٣ – اوصاف الاعمار المقترح .

٤ – هل يشمل الاعمار المقترح :–
أ – اقامة ابنية جديدة
ب – تغيير / اجراء تغييرات في ابنيــة قائمة
ج – تغييراً في استعمال العقار او اي جزء منه ( اشرح التفاصيل )

٥ – اذكر :–
أ – نوع الاستعمال المقترح
ب – مجموع المساحة الطابقية ( بالامتار المربعة ) للابنية التي ستستعمل .
ج – عدد الموظفين ( ان وجدوا ) الذين يتوقع استخدامهم .

٦ – هل يشمل الاعمار المقترح انشاء طريق اتصال جديد من الطريق العام او تغيير طريق اتصال موجود .

٧ – اشرح تفاصيل الترتيبات المقترحة :–
أ – لوقوف المركبات والسيارات .
ب – لتحميل وتفريغ العربات .

٨ – هل طلب رخصة دائمة او لمدة محدودة .



٩ – قائمة الوثائق والمخططات المرفقة مع هذا الطلب .

ملاحظة :– يقتضي تقديم طلب رخصة تشييد او تغيير بناء ( ان وجد ) بمقتضى نظام البناء مع هذا الطلب .

نموذج رقم ت/١/٢

أمـانة العـاصمة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

اشعار باستـلام طلب رخصة اعمـار و /

رقم الطلـب : —                    تاريخـه :—

اسـم وعنوان المالك او الوكيـل المفوض :—

نحيطكم علما بأن امانة العاصمه قد استلمت كتابكم ( رقمه وتاريخه المبين أعلاه ) الـذي تطلبون بموجبه منحكم رخصة اعمار          وسنوافيكم فيما بعد بقرار المجلس وفقا لنظام التنظيم المشار اليه أعلاه .

التـاريخ : —

امين سر مجلس امـانة العاصمة

هكذا من الاصل



نموذج رقم ت/٢/٢

أمـانة العاصمـة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

### نظام بنـاء مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

قبـول / رفض طلب رخصة أعمار و / أو بنـاء

رقم الطـلب : —                    تاريخـه : —

اسم وعنوان المـالك او وكيله المفوض :—

الموقـع :—

تفاصيل الاعمـار المقترح : —

رقم فئـة الاستعمال

تفاصيل أعـال البناء المقترحة : —

بمقتضى احكام نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ ونظام بناء مدينة عمـان لسنة ١٩٦٥ نفيدكم بموجب هـذا الاشعار بأن مجلس الأمـانة : —

أ — يسمح بالقيام بالأعمار و / أو اعمال البناء بشرط أن يبدأ العمل بتنفيذ الأعمار خـلال سنة واحدة من تاريخ هذا الاشعار ووفقا للشروط التالية ( ان وجدت ) :

ب — لا يسمح بالقيام بالأعمار و / أو اعمال البناء للاسباب التالية :—
( اشطب ما لا ينطبق )

التـاريخ :—          مهندس قسم الترخيص          أمـين العاصمة

نموذج رقم ت /٣

أمـانة العاصمة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنه ١٩٦٥

أخطار تنفيذ المادة ( ٩ )

اسم وعنوان المـالك : ـ

الموقـع :ـ

تفاصيل الأعمار المخـالف : ـ

نحيطكم علماً بأن الأعمار المبينة تفاصيله اعلاه مخالف لأحكام نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ ويجب التوقف فوراً عن القيام به واعادة الأرض والابنية الى الحالة التي كانت عليها قبل القيام بالاعمار المخالف خلال ( سبعة أيام ) من تاريخ هـذا الاخطار .

التاريخ : ـ

مهندس قسـم الترخيص

أمين العاصمة



نموذج رقم ت/٦

امانـة العاصمـة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

طلب اذن باستعمال طريق عام لأعمال البناء ـ المادة ٣٢ ( ٥ )

التاريخ : ـ

عطوفة امين العاصمة
مجلس امانة العاصمة

بما انني مضطر لاستعمال جزء من الطريق العام للقيام باعمال بناء على القطعة رقم (   )

لذلك التمس موافقتكم لاستعمال الطريـق العام ابتداء من تاريخ    الى تاريخ    وانني على استعداد لدفع رسم بمعدل (٥٠) فلساً عن كل يوم يستعمل فيه الطريق العام واتعهد برفع جميع مـواد البناء من الطريق العام عند انتهاء اعمال البناء .

ان مجلس الامانة قد وافق على البناء المذكور بموجب : ـ

أ ـ نظام تنظيم مدينة عمان رقم الطلب (   ) تاريخ

الموافقة ـــــــ

التوقيع ـــــــ

المـالك/الوكيل المفوض/متعهد البناء

(اشطب ما لا ينطبق)

اسم المالك كامـلا ـ    رقم الهاتف(   )
عنوانـــه ـــ

اسم الوكيل المفوض ( ان وجد كاملا ) : ـ    رقم الهاتف(   )
عنوانه : ـ

اسم متعهد البناء كاملا : ـ    رقم الهاتف(   )
عنوانـه : ـ

نمــوذج رقم ت/١/٦

امانــة العاصمــة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

اذن باستعمال طريق عام لاعمال البناء المادة ٣٢ ( ٥ )

---

تاريخ الطلب ــــــــــــ

---

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض او متعهد البناء

---

موقع وتفاصيل البناء والطريق العام المطلوب استعماله

---

يسمح لــكم بموجب هذا الكتاب باستعمال الطريــق العام اثناء قيامكم بتشييــد البناء المشار اليه اعلاه اعتباراً من والى تاريخ ــــــــــ وقد اخذنا علما بانكم على استعداد لدفــع رسم بمعدل (٥٠) فلساً عن كل يوم يستعمل فيه الطريق العام وبأنكم تعهدتم برفع جميع مواد البناء من الطريق العــام عند الانتهاء من اعــمال البناء .

التاريخ : ــ

| | |
|---|---|
| مهندس قسم الترخيص | امين العاصمــة |



نموذج رقم ت/٤

امانــة العاصمــة

## نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

طلب تثبيت خطوط البناء والارتداد ( المادة ١١ )

---

حضرة مدير مصلحة التخطيط والبرامج
امانــة العاصمة
احيطكم علما بأن البناء على قطعة رقم (        )

التاريخ : ــ

---

قد وصل مستوى الشارع فعليه ارجو ايفاد موظف لتثبيت خطوط البناء والارتداد.ان البناء المذكور قد ووفق عليه من قبل المجلس بموجب : ــ

أ ــ نظام تنظيم مدينة عمان : ــ رقم الطلب (      ) تاريخ الموافقة

بـ ــ نظام البناء . ــ رقم الطلب (      ) تاريخ الموافقة

التوقيع
المالك/الوكيل المفوض/متعهــد البناء
( اشطب ما لا ينطبق )

اسم المالك كاملا : ــ
عنوانــه : ــ
رقم الهاتف(      )

اسم الوكيل المفوض كاملا : ــ
عنوانه : ــ
رقم الهاتف(      )

اسم متعهد البناء كاملا : ــ
عنوانــه : ــ
رقم الهاتف(      )

نمـــوذج رقم ت/٤/١

امانــة العاصمــة

## نظام تنظيم مدينه عمان لسنه ١٩٦٥

تثبيت خطوط البناء والارتداد ( المادة ١١ )

---

تاريخ الطلب : –

---

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض او متعهد البناء : –

---

موقع وتفاصيل البناء : –

---

اشهد بأنه قد جرى تثبيت خطوط البناء والارتداد للبناء المشار اليه اعلاه من قبل احـــد موظفي مجلس الامانة وبأنها مطابقة لاحكام نظام تنظيم مدينة عمان .

التاريخ : –

مدير مصلحة التخطيط والبرامج





نموذج رقم ت /٥

امانــة العاصمــة

## نظام تنظيم مدينـــة عمان لسنة ١٩٦٥

### نظام البناء لسنة ١٩٦٥

طلب اذن باشغال بناء ( المـــادة ١٢ )

---

عطوفة امين العاصمة

مجلس امانة العاصمة

التاريخ : –

احيطكم / نحيطكم علما بأن البناء على قطعة رقم (        ) قد انجز وارجو / نرجو اصدار رخصة للسماح لي / لنا باشغال البناء المذكور .

ان مجلس الامانة قد وافق على البناء بموجب : –

أ – نظام تنظيم عمان / رقم الطلب (      ) تاريخ الموافقة ..

ب– نظـــام البناء / رقـــم الطلب (      ) تاريخ الموافقة .

وقد جرى تثبيت خطوط البناء والارتداد من قبل احد موظفي المجلس ووفق عليها بتاريخ ...... .. ..

.وقيـــع ..............................

المالك / الوكيل المفوض

( اشطب مالا ينطبق )

اسم المالك كاملا : –

عنوانـــه : –

رقم الهاتف (        )

اسم الوكيل المفوض (ان وجد) كاملا : –

عنوانـــه : –

رقم الهاتف (        )

نمـوذج رقم ت / ١/٥

## نظام تنظيم مدينـة عمان لسنة ١٩٦٥

## نظام البناء لسنة ١٩٦٥

(المـادة ١٢)

قبول رفض طلب اذن باشغال بناء :

تاريخ الطلب : –

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض : –

موقـع وتفاصيل البناء الموافق عليـه : –

تفاصيل الاستعمال الموافق عليه : –

فئة الاستعمال رقم (    )

بمقتضى احكام نظام تنظيم مدينة عمـان لسنة ١٩٦٥ ونظام البناء لسنة ١٩٦٥ . نحيطكم علماً بـأن مجلس امانة العاصمة : –

أ – يسمح بـاشغال البناء المشار اليه اعـلاه وذلك لاستعماله لاحد الاغراض الواردة في فئـة الاستعمال المذكورة اعلاه .

ب – لا يسمح باشغال البناء المشار اليه اعلاه للاسباب التالية : –

(اشطب مالا ينطبق)

مهنـدس قسم الترخيص    مدير مصلحـة التخطيط والبرامـج    امين العـاصمة

التاريخ : –



## الذيـل الثاني

### رسوم الرخص

(المـادة ٦)

١ – رسوم الحصول من مصلحة التخطيط والبرامج على المعلومات اللازمة لتقديم طلب رخصة اعمـار (باستثناء تقسيم الأرض الى قطـع) .

| | منطقـة الاستعمال | الرسم عن كل قطعة: فلس | الرسم عن كل قطعة: دينـار |
|---|---|---|---|
| مناطق السكـن | قطـاع أ | ٥٠٠ | ١ |
| | قطـاع ب | ٠٠٠ | ١ |
| | قطـاع ج | ٠٠٠ | ١ |
| | قطـاع د | ٥٠٠ | |
| المناطق التجارية | القطاع التجاري المركزي | ٠٠٠ | ٢ |
| | القطاع التجاري الطـولي | ٥٠٠ | ١ |
| | القطـاع التجاري المحلي | ٠٠٠ | ١ |
| المناطق الصناعية | قطاع الصناعات الصغيرة | ٠٠٠ | ١ |
| | قطاع الصناعات العـامة | ٠٠٠ | ٢ |

٢ – رسوم تثبيت خطوط الطرق من قبـل موظفي الأمانة : –

| | منطقـة الاستعمال | الرسم عن كل قطعة: فلس | الرسم عن كل قطعة: دينـار |
|---|---|---|---|
| مناطق السكـن | قطـاع أ | ٥٠٠ | ١ |
| | قطـاع ب | ٠٠٠ | ١ |
| | قطـاع ج | ٠٠٠ | ١ |
| | قطـاع د | ٠٠٠ | ١ |
| المناطق التجارية | القطاع التجاري المركزي | ٥٠٠ | ١ |
| | القطاع التجاري الطـولي | ٠٠٠ | ١ |
| | القطـاع التجاري المحلي | ٠٠٠ | ١ |
| المناطق الصناعية | قطاع الصناعات الصغيرة | ٠٠٠ | ١ |
| | قطاع الصناعات العـامة | ٥٠٠ | ١ |

٣ – رسوم رخصة تقسيم الاراضي الى قطـع

| منطقـة الاستعمال | | الرسم عن كل قطعة يراد تجزئتها من القطعة الاصلية – فلس | دينار |
|---|---|---|---|
| منـاطق السكن | القطـاع أ | ٠٠٠ | ٣ |
| | القطـاع ب | ٥٠٠ | ٢ |
| | القطـاع ج | ٠٠٠ | ٢ |
| | القطـاع د | ٠٠٠ | ١ |
| المناطق التجارية | القطاع التجاري المركزي | ٠٠٠ | ٣ |
| | القطاع التجاري الطولي | ٥٠٠ | ٢ |
| | القطاع التجاري المحلي | ٠٠٠ | ٢ |
| المناطق الصناعية | قطاع الصناعات الصغيرة | ٠٠٠ | ٢ |
| | قطاع الصناعات العامـة | ٠٠٠ | ٣ |

٤ – رسوم رخصة استعمال طريق عام لاعمال البناء

يستوفى رسم (٥٠) فلسا عن كل يوم .

ملاحظة : – رسوم رخصة البناء مدرجة في نظام البناء .



## الذيـل الثالث

### مناطق وقطاعات الاستعمال

١ – مناطق الاستعـمال

تقسم الأراضي بموجب مشاريع الاعمار التي يقرها المجلس الى مناطق استعمال ويجوز ان تشمل هـذه المناطق مناطق سكن وتجارية وصناعية . . . الخ . . .

كما يجوز تقسيم هذه المناطق الى قطاعات . اما المناطق والقطاعات التي كانت معينة قبل بدء العمل بهذا النظام فتبقى قائمة .

٢ – فئات الاستعمال

لايجوز استعمال الاراضي الواقعة ضمن اية منطقة استعمال او قطاع منها الا لفئات الاستعمال المسموح بها بموجب الذيل الرابع من هذا النظام وبموجب المشاريع التي يقرها المجلس .

٣ – قطاعات مناطـق السكن

تقسم مناطق السكن الى اربع قطاعات ( أ ) و (ب) و (ج) و ( د ) وتطبق الشروط التالية على الاعمار الذي يجري في مناطق السكن المختلفة الا اذا ورد خلاف ذلك في المشاريع المقررة .–

( ١ ) منطقة السكن ( أ )

( أ ) فئات الاستعمال المسموح بهـا .

الفئة الأولى – البيوت المؤلفة من مسكن واحد او مسكنين مع مكاتب خاصة يستعملهـا مشغلوا المساكن .

الفئة الثالثة – الفنادق والبنسيونات والنزل
الفئة الرابعة – الابنية التي تستعمل لاغراض التربية والتعليم .
الفئة الخامسة – الابنية المخصصة للعبادة العامة .

(بشرط مراعاةاية شروط قد تفرض لتأمين عدم ازعاج راحـة سكان المنطقـة .)

الفئة العشرين – الحدائق العامة .

ملاحظة – يجوز للمجلس ان يعين قطاع سكن ( أ ) خاص لايسمح ضمن حدوده بفئة الاستعمال الثالثة .

(ب) الفناء المحيط بالأبنية

ترتيب الابنية الهندسي المسموح به – منفصلة :
كثافة السكن الصافية المسموح بها – بناء واحد للدونم ويحتوي البناء على سكن واحد او سكنين .
الحد الأدنى لمساحةالقطعة – الف متر مربع .
الحد الأدنى لطول القطعة – ( ٢٥ )مترا .
الحد الأعـلى لنسبة البناء
( باستثناء الابنية الفرعية ) – ( ٣٠ ) بالمئة من مساحة القطعة .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية – $\frac{٥}{١٠}$ – ( اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز (٥٠) بالمئه من مساحة القطعة)

الساحة الامامية – ارتداد خمسة امتار على الاقل من اية نقطة في عرض القطعة .

الساحات الجانبية – ارتداد خمسة امتار عن حدود القطعة الجانبية وارتداد سبعة امتار ونصف للابنية التي لاتستعمل لاغراض – السكن .

الساحة الخلفية – ارتداد سبعة امتار على الأقل عن حد القطعة الخلفي .

(ج) تحديد ارتفاع الأبنية –

الحد الاعلى للارتفاع – احد عشر مترا .

عدد الطوابق – طابقين ( بالاضافة الى الغرف الموجودة في طابق التسوية او طابق السطح ) وثلاثة طوابق للابنية التي لاتستعمل لاغراض السكن .

(د) الابنية الفرعية المسموح بها :–

الاستعمال المسموح به : – كراجات خصوصية وغرف للغسيل وغرف للخدم .

الحد الاعلى لنسبة البناء: – (٥) بالمئة من مساحة القطعة (مقاسة على مستوى الارض) .

الحد الاعلى لارتفاعها : – متران وخمسة وسبعون سنتمترا مقاسة على مستوى الرصيف .

(ﻫ) الاعلانات المسموح بها : –

الحد الاعلى لحجمها : – ٤٠ سنتمترا × ٥٠ سنتمترا .

(٢) منطقة السكن (ب)

أ – فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع الفئات المسموح بها في قطاع السكن (أ) وبالاضافة اليها الفئات التالية : –

الفئة الثانية : – البيوت التي تحتوي على اكثر من مسكنين

الفئة الثانية عشرة : – دكاكين .

الفئة التاسعة عشرة : – محطات التعبئة وخدمة السيارات ( في مواقع يتفق عليها مع قسم التنظيم ) .

ب – الفناء المحيط بالابنية : –

ترتيب الابنية الهندسي المسموح به : – منفصلة او شبه منفصلة (مزدوجة او مشتركة من جهة واحدة)

كثافة السكن المسموح بها : – بناء واحد للدونم الواحد ويحتوي على سكنين او ثلاثة .

الحد الادنى لمساحة القطعة : – ٧٥٠ مترا مربعاً .

الحد الادني لطول القطعة : – ٢٠ مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء : – ٣٣ بالمئة من مساحة القطعة ( باستثناء الابنية الفرعية ) .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية $\frac{٦}{١٠}$ : ( اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنيه الفرعية لا يجوز ان يتجاوز ٦٠ بالمئة من مساحة القطعة ) .



الساحة الامامية : ارتداد اربعة امتار على الاقل من اية نقطة في عرض القطعة .

الساحات الجانبية: ارتداد اربعة امتار على الاقل عن حدود القطعة الجانبية ( باستثناء المساكن التي تكون شبه منفصله ) وستة امتار ونصف للابنية التي لا تستعمل لاغراض السكن

الساحة الخلفية : ارتداد ستة امتار على الاقل عن حد القطعة الخلفي .

ج – تحديد ارتفاع الابنية :

الحد الاعلى للارتفاع
عدد الطوابق
| كما هو محدد لقطاع السكن ( أ )

د – الابنية الفرعية المسموح بها :

الاستعمال المسموح به
الحد الاعلى لمساحتها
الحد الاعلى لارتفاعها
| كما هو محدد لقطاع السكن (أ)

ﻫ – ابنية السكن العالية :

يسمح باقامة ابنية سكن يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان تراعى في ذلك كثافة السكن الصافية والشروط الاخرى المفروضة التي تنطبق على قطاع السكن ( ب ) ويشترط في ذلك ايضا ان لا يتقاطع اي جزء من البناء فوق الطابق الارضي مع خط يشكل زاوية ( ٥٠ ) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

٣ – منطقة السكن (ج)

أ – فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع الفئات المسموح بها في قطاع السكن (ب) وبالاضافة اليها الفئات التالية .

الفئة السادسة : النوادي ( التي لا تشتمل على اماكن السكن ) والمطاعم .

الفئة الثالثة عشرة : المكاتب التجارية والعامة .

ب – الفناء المحيط بالابنية .

ترتيب الابنية الهندسي المسموح به : منفصلة وشبه منفصلة ( مزدوجه او مشتركة من جهة واحدة ) ومتصلة ( بصفوف ) .

كثافة السكن الصافية : بناء واحد للدونم الواحد ويحتوي على ثلاثة او اربعة مساكن .

الحد الادنى لمساحة القطعة : ( ٥٠٠ ) مترا مربعاً .

الحد الادنى لواجهة القطعة : ( ١٥ ) مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء : ( ٤٠ ) بالمئة من مساحة القطعة ( باستثناء الابنية الفرعية ) .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية $\frac{٧}{١٠}$ : ١ ( اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز ( ٧٠ ) بالمئة من مساحة القطعة ) .

الساحة الامامية : ارتداد اربعة امتار على الاقل من اي نقطة في عرض القطعة .

الساحات الجانبية : ارتداد ثلاثة امتار على الاقل عن حدود القطعة الجانبية ( باستثناء ) الابنية التي تكون شبه مستقلة او متصلة) وخمسة امتار ونصف للابنية التي لاتستعمل لاغراض السكن

الساحة الخلفية : ارتداد اربعة امتار عن حد القطعة الخلفي .

ج – تحديد ارتفاع الابنية .

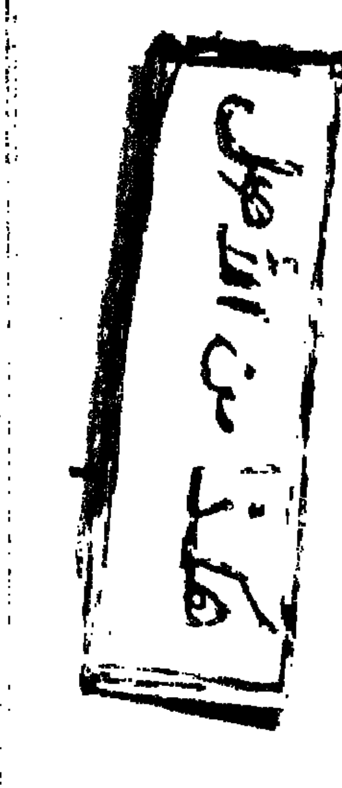
| | |
|---|---|
| الحد الاعلى للارتفاع<br>عدد الطوابق | كما هو محدد لقطاع السكن (أ) |

د – الابنية الفرعية المسموح بها .

| | |
|---|---|
| الاستعمال المسموح به<br>الحد الاعلى لمساحتها<br>الحد الاعلى لأرتفاعها | كما هو محدد لقطاع السكن (أ) |

هـ – ابنية السكن العالية

يسمح بأقامة ابنية سكن يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان تراعى في ذلك كثافة السكن الصافية والشروط الأخرى المفروضة على قطاع السكن (ج) ويشترط ايضا ان لا يتقاطع اي جزء فوق الطابق الأرضي من البناء مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مع الخط الأفقي المسحوب من اي نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .



٤ – قطاع السكن (د)

أ – فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع الفئات المسموح في قطاع السكن (ج) .

ب – الفناء المحيط بالابنية .

الترتيب الهندسي المسموح به : منفصلة وشبه منفصلة (مزدوجة أو مشتركة من جهة واحدة) ومتصلة (بصفوف) .

كثافة السكن المسموح بها : بناء واحد للدونم ويحتوى البناء على اربعة او خمسة مساكن .

الحد الادنى لمساحة القطعة : (٣٠٠) مترا مربعا .

الحد الادنى لواجهة القطعة : (١٣) مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء : (٤٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية : $\frac{٨}{١٠}$ : ١ أي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الأبنية الفرعية لا يتجاوز – (٨٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الساحة الامامية : ارتداد ثلاثة أمتار على الاقل من اي نقطة في عرض القطعة .



الساحة الجانبيـة : ارتداد مترين ونصف عن حدود القطعة الجانبية ( باستثناء البيوت التي تكون شبه منفصلة او متصلة ) وخمسة امتار للأبنية التي لاتستعمل لاغراض السكن

الساحة الخلفية : ارتداد مترين ونصف على الاقل عن حد القطعة الخلفي .

حـ – تحديد ارتفاع الابنية .

| | |
|---|---|
| الحد الاعلى للارتفاع<br>عدد الطوابق | كما هو محدد لقطاع السكن |

د – ابنية السكن العالية .

يسمح باقامة ابنية سكن يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان تراعى في ذلك كثافة السكن الصافية والشروط الاخرى المفروضة التي تنطبق على قطاع السكن (د) ويشترط في ذلك ايضا ان لا يتقاطع اي جزء فوق الطابق الارضي من البناء مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

٤ – قطاعات المناطق التجارية

تقسم مناطق الاستعمال التجارية الى القطاعات التالية .

القطاعات التجارية المركزية

القطاعات التجارية الطولية

القطاعات التجارية المحلية

تطبق الشروط التالية على الاعمار في قطاعات المناطق التجارية المختلفة الا اذا ورد خلاف ذلك في المشاريع المقررة .

١ – القطاعات التجارية المركزية .

أ – فئات الاستعمال المسموح بها .

الفئة الثانية – الابنية التي تشمل اكثر من مسكنين .
الفئة الثالثة – الفنادق
الفئة الخامسة – الابنية المخصصة لاغراض العبادة العامة
الفئة السادسة – النوادى والمطاعم .
الفئة السابعة – اماكن للاجتماعات ( دور السينما الخ )
الفئة التاسعة – معارض الفن الخ . . .
الفئة الثانية عشرة – الدكاكين والاسواق
الفئة الثالثة عشرة – المكاتب
الفئة الثامنة عشرة – مواقف السيارات
الفئة التاسعة عشرة – محطات التعبئة وخدمة السيارات

ملاحظة — لا يسمح في قطاع تجاري مركزي بأي بناء من الابنيه التي تشملها الفئة السابعة عشرة من فئات الاستعمال ( الابنية المسببة لازعاج ).

ب— الفناء المحيط بالابنية .

الحد الادنى لمساحة القطعة — (٢٠٠) مترا مربعاً .

الحد الادنى لواجهة القطعة — (١٢) متراً .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية — (٢) (١) (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية الفرعية لايجوز ان يتجاوز (٢٠٠) بالمئة من مساحة القطعة).

الساحة الخلفية — ارتداد اربعة امتار عن حد القطعة الخلفي ؛

عمق البناء — لا يجوز ان يتقاطع اي جزء فوق الطابق الارضي من البناء مع خط يشكل زاوية ٦٠ درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد البناء الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

ج — تحديد ارتفاع الابنية ؛

الحد الاعلى للارتفاع — (٢٥) متراً .

د — الابنية العالية .

يسمح باقامة ابنية يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان يراعى في ذلك الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية وجميع الشروط الاخرى المفروضة والتي تنطبق على القطاعــات التجارية المركزية ويشترط في ذلك ايضاً ان لا يتقاطع اي جزء فوق الطابق الارضي من البنــاء مع خط يشكل زاوية (٦٠) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

٢ — القطاعات التجارية الطولية :—

يجوز تأسيس قطاعات تجارية طولية عــلى جوانب الطرق في الاماكن المبينة في مخططات المشاريع المقررة ، الا انه لا يجوز تأسيسها على جوانب الطرق الرئيسية التي يكون عبورها خاضعاً لقيود موضوعة بموجب مشروع مقرر بقصد المحافظة على سلامة المارة وحركة السير .

أ — فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع فئات الاستعمال المسموح بها في القطاعات التجارية المركزية .

ملاحظــة : —

في الحالات التي تكون فيها القطعة واقعة على زاوية يجوز ان يمتد الاستعمال المسموح به الى الشارع الفرعي على واجهة لا يتجاوز طولها (٣٠) متراً .

(ب) الفناء المحيط بالابنية : —

الحد الادنى لمساحة القطعة :— (٣٠٠) متراً مربعاً .

الحد الادنى لواجهة القطعة :— (١٢) مترا .

الحد الاعــلى لنسبة البناء :— (٦٠) بالمئة من مساحة القطعة .

نقلت من الاصل



الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية :— ١/٢ ١١/ ١ (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز ١٥٠ بالمئة من مساحة القطعة ) .

الساحات الجــانبية :— ارتداد اربعة امتار على الاقل عن حدود القطعة الجانبية ( ابتداء من نقطة واقعة على مسافة ١٥ مترا وراء خط الشارع الى حــد القطعة الخلفي ) .

الساحات الخلفيـــة :— ارتداد اربعة امتار على الاقل عن حد القطعة الخلفي .

عمـــق الابنيـــة :— لا يجوز ان يتقاطع اي جزء من البناء فوق الطابق الارضي مع خط يشكل زاوية (٥٥) درجه مــع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

(ج) تحديد ارتفاع الابنية :—

الحد الاعلى للارتفاع :— ما يعادل عرض الشارع امام البناء او عشرين متر ايهما الاقل ؛

القطاعات التجارية المحلية : —

يجوز تأسيس قطاعا تجاريا محليا في قطاعات سكن في الاماكن المبينة على مخططات المشاريع المقررة ؛

( أ ) فئات الاستعمال المسموح بها :—

جميع الفئات المسموح بها في قطاعات السكن التي تقع تلك القطاعات التجارية المحلية فيها و بالاضافة اليها .

(ب) الفناء المحيط بالابنية .

الحد الادنى لمساحة القطعة :— (٤٠٠) مترا مربعا في قطاعات السكن ( أ )و(ب)و(٢٠٠) مترا مربعا في قطاعات السكن ( ج ) و ( د ) .

الحد الادنى لواجهة القطعة :— (١٥) مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء :— (٥٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية : ١:١ ( اي مجموع المساحة الطابقية للبناء بما في ذلك الأبنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز مئه بالمئه من مساحة القطعة .

ساحات البنــاء:
- الساحات الامامية
- الساحات الجانبية
- الساحات الخلفية

كما هي محددة لقطاعات السكن التي تقع القطاعات التجارية المحلية فيها.

- عمــق البنــاء : — لا يجوز ان يتقاطع اي جزء من البناء فوق الطابق الارضى مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مــع الخط الافقي المسحوب من اي نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

تحديد ارتفاع الابنية :—

الحد الاعلى للارتفاع :— (١١) مترا .

٥ – قطاعات المناطق الصناعية : –

تقسم المناطق الصناعية الى القطاعات التالية :–

قطاعات الصناعات الصغيرة .

قطاعات الصناعه العامه .

تطبق الشروط التالية على الاعمـــار في قطاعات المناطق الصناعية الا اذا ورد خـــلاف ذلك في مشاريع الاعمار المقررة :–

١ – قطاعات الصناعات الصغيرة :–

(أ) فئات الاستعمال المسموح بها

| | |
|---|---|
| الفئة الثانية عشـــرة . | – الدكاكين والاسواق . |
| الفئة الثالثة عشـــرة . | – المكاتب . |
| الفئة الرابعة عشرة . | – الصناعات الصغيرة . |
| الفئة السادسة عشرة . | – المستودعات . |
| الفئة السابعة عشرة . | – الابنية التي تسبب ازعاجا ( باذن خاص من قسم التنظيم وقسم الصحة التابعين للامانة). |
| الفئة الثامنة عشرة . | – مواقف السيارات والمركبات |
| الفئة التاسعة عشرة . | – محطات التعبئة وخدمة السيارات . |

(ب) الفناء المحيط بالأبنية :–

| | |
|---|---|
| الحد الادنى لمساحة القطعة . | – ( ٤٠٠ ) مترا مربعا . |
| الحد الادنى لمساحة القطعة . | – ( ١٨ ) مترا |
| الحد الاعلى لنسبة البناء . | – ( ٥٠ ) بالمئة من مساحة القطعة . |
| الحد الاعلى لنسبة القطعه الطابقيـــة . | – ١ : ١ ( اى ان مجموع المساحه الطابقيـــه للبناء بمـــا في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز مئة بالمئة من مساحة القطعة ) . |
| الساحات الامامية . – | ارتداد ثلاثة امتـــار على الاقـــل عن اية نقطة في عرض القطعة . |
| الساحات الجانبية . | – ارتداد مترين ونصف على الأقل عن حدود القطعة الجانبيه (خمسة امتـــار اذا كان العقار المجاور يستعمل للسكن ) . |
| الساحة الخلفيه . | – ارتداد مترين ونصف على الاقل من حـــد القطعة الخلفي |

(ج) تحديد ارتفاع الابنية

الحد الاعلى للارتفاع – (١٦) مترا



٢ – قطاعات الصناعات العامه

(أ) الاستعمال المسموح به

جميع فئات الاستعمال المسموح بها في قطاعات الصناعات الصغيره وبالاضافة اليها :–

فئة الاستعمال الخامسة عشره – الصناعات العامه .

(ب) الفناء المحيط بالابنية

| | |
|---|---|
| الحد الادنى لمساحة القطعة | – ( ١٠٠٠ ) مترا مربعا |
| الحد الادنى لواجهة القطعة | – ( ٢٥ ) مترا |
| الحد الاعـــلى لنسبة البناء | – ( ٧٥ ) بالمئه من مساحه القطعه |
| الحد الاعلى لنسبة القطعه الطابقيه | – ١ ١/٢ ، ( اى ان مجموع المساحة الطابقية للبناء بما في ذلك الابنية الفرعيه لا يجوز ان يتجاوز (١٥٠) بالمئه من مساحة القطعة . |

ساحات البنـــاء

| | |
|---|---|
| الساحات الاماميه | – ارتداد اربعة امتار على الاقـــل من اية نقطة في عرض القطعه او ارتداد يعادل ربع عرض الشارع امام البناء ايهما الاكبر . |
| الساحات الجانبيه | – ارتداد اربعة امتار عـــلى الاقل عن – حدود القطعه الجانبيه (ستة امتار ونصف اذا كان العقار المجاور يستعمل للسكن) . |
| الساحات الخلفيه | – ارتداد خمسة امتار عن حدود القطعه الخلفيه . |

# الذيل الرابع

## فئات استعمال الاراضي والابنيه

( المادة ١٥ )

اذا تغير استعمال أبنية او أراضي وكان الاستعمال الجديد من نفس فئة الاستعمال السابق فلا لزوم للحصول على موافقة المجلس او تقديم طلب بشأن ذلك التغيير .

اذا تغير استعمال ابنية او اراضي وكان الاستعمال الجديد من فئة استعمال اخرى يقتضي الحصول على موافقة المجلس بموجب المادة ( ١٧ ) ويقدم طلب بذلك بموجب المادة ( ٥ ) .

فئة الاستعمال الأولى : البيوت التي لا تحتوى على أكثر من مسكنين للبناء مع غرف للخدم ( ان وجدت ) ومكاتب مخصصة لاستعمال مشغلي المساكن .

فئة الاستعمال الثانيــة : أبنية السكن الأخرى ، ( الأبنية المتعددة الشقق ) – وتشمل البيوت التي تحتوي على اكثر من مسكنين والعـمارات الكبيرة التي تحتوي على عدة شقق للسكن ومكاتب خاصـة لاستعمال مشغلي المساكن .

فئة الاستعمال الثالثـة : الفنادق وتشمل النزل والاوتيلات والنوادي التي تشتمل على غرف سكن والبنيونات .

فئة الاستعمال الرابعـة : المدارس والكليات ، الداخلية والخارجية وتشمل الميانم وروضات الاطفال .

فئة الاستعمال الخامسة : مباني العبادة ، التي تستعمل للعباده العامة او للتعليم الديني او للنشاط الاجتماعي الذي تقوم به الهيئة الدينية التي تستعمل البناء .

فئة الاستعمال السادسة : النوادي ( التي لا تستعمل لاغراض السكن ) والمطاعم .

فئة الاستعمال السابعة : أماكن الاجتماعات العامة وتشمل قاعات المسارح ودور السينما والقاعات المعدة للاجتماعات والبرامج الموسيقيه العامة والرقص والرياضة .

فئة الاستعمال الثامنـة : أماكن الاجتماع من نوع خاص ، وتشمل الاراضي التي تستعمل للمعارض وأسباب اللهو او التسلية والملاعب الرياضية والسباقات وكرة القدم وانواع الرياضة الأخرى . .

فئة الاستعمال التاسعـة : المعارض الفنية والمتاحف والمكتبات وغرف المطالعة ؛

فئة الاستعمال العاشرة : المستشفيات والطبابات والعيادات الطبية والمراكز الصحية والصيدليات .

فئة الاستعمال الحادية عشرة : السجون وتشمل المؤسسات الاصلاحية ؛



فئة الاستعمال الثانيـة عشرة : الدكاكين والاسواق التي تستعمل للتجارة بالجملة والمفرق شريطة ان لاتشكل خطراً او تسبب ازعاجاً للمناطق المجاورة .

فئة الاستعمال الثالثـة عشرة : المكاتب وتشمل البنوك

فئة الاستعمال الرابعة عشرة : الصناعات الصغيره التي لايتجاوز عدد المستخدمين ( بفتح الدال ) في اي منها عشرة اشخاص والتي لاتشكل خطرا او تسبب ازعاجا للمناطق المجاورة .

فئة الاستعمال الخامسة عشرة : الصناعات العامة التي يتجاوز عـدد المستخدمين ( بفتح الدال ) في اي منها عشرة اشخاص والتي لاتشكل خطرا او تسبب ازعاجا للمناطق المجاورة .

فئة الاستعمال السادسة عشرة : المستودعات التي تستعمل لخزن اي نوع من السلع باستثناء السلع التي تشكل خطراً او تسبب ازعـاجـا .

فئة الاستعمال السابعة عشرة : الابنية التي تسبب ازعاجا و/او اضراراً وتشمل الصناعات الصغيرة والعامة والمستودعات والدكاكين والاسواق التي تشكل خطراً او تسبب ازعاجا و / او اضراراً للمناطق المجاورة نتيجة دخان او رائحة او ضجة او اي اسباب اخرى .

فئة الاستعمال الثامنة عشرة : مواقف المركبات والسيارات وتشمل الكراجات التي تستعمل لوقوف المركبات والسيارات

فئة الاستعمال التاسعة عشرة : محطات التعبئة وخدمة المركبات والسيارات .

فئة الاستعمال العشريـن : المتنزهـات المكشوفة .

## الذيل الخامس

## مواقف المركبات والسيارات

( المادة – ٢٢ )

يترتب على كل من يقوم باعمال عمرانية جديده ان يهيىء مواقف للمركبات والسيارات داخل موقع البنـاء بمعدل (١٨) مترا مربعاً لكل مركبة ، سيارة وبالنسب التالية :–

المسـاكن ( من فئة الاستعمال الاولى )

مكان لسياره واحده لكل مسكن

المسـاكن( من فئة الاستعمال الثانيه )

في قطاع سكن ( أ ) مكان لسياره واحده لكل سكن .

في قطاع سكن (ب) مكان لسيارة واحده الكل مسكنين .

في قطاع سكن (ج) مكان لسيارة واحده لكل ثلاثة سكن .

في قطاع سكن ( د ) مكان لسيارة واحده لكل اربعة سكن .

الفنـادق الخ (فئه الاستعمال الثالثه )

من فنادق الدرجة الاولى – مكان لسيارة واحده لكل خمسة اسره

فنادق الدرجـة الثانيـه – مكان لسيارة واحده لكل عشرة اسره

النوادى والمطاعم و ( فئة الاستعمال السادسه )

مكان لسيارة واحده لكل عشرين شخص يمكن استقبالهم .

اماكن الاجتماع ( فئة الاستعمال السابعه ) .

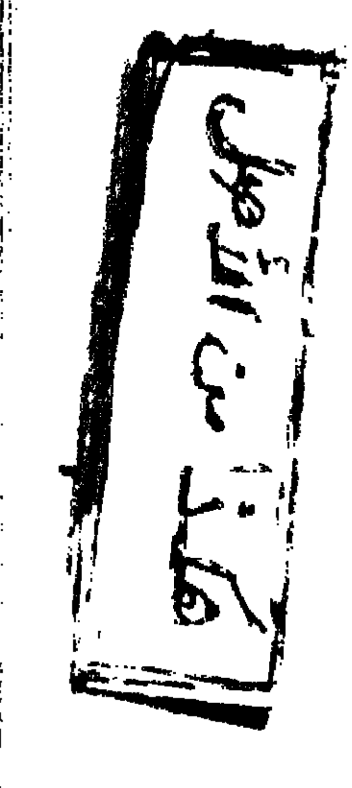
مكان لسيارة واحده لكل اربعين مقعد .

المستشفيات الخ ( لفئة الاستعمال العاشره )

مكان لسيارة واحده لكل عشرة اسره .

الدكاكين والاسواق ( فئة الاستعمال الثانيه عشره )

في حالة عدم وجود مواقف خاصه للسيارات باتساع كاف فيقتضي تهيئه .–
مكان لسيارة واحده لكل عشرة دكاكين صغيره .
مكان لسيارة واحده لكل (٢٥٠) مترا مربعا مـن مساحة ارضية الدكاكين الكبيره والاسواق .





المكاتب الخ ( فئة الاستعمال الثالثة عشرة )

مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) مترا مربعا من مساحة ارضية المكاتب .

الصناعـة ( فئة الاستعمال الخامسة عشرة )

مكان لسياره واحده لكل (٢٠٠) مترا مربعا من مساحة ارضيه الابنية بالاضافـة الى اماكن ذات اتساع كاف للتحميل والتفريغ .

المستودعات :– ( فئة الاستعمال السادسة عشرة )

مكان لسيارة شحن واحدة ( ثلاثون مترا مربعـا ) لكل (٥٠٠) مترا مربعا مـن ارضية المستودع بالاضافة الى اماكن ذات اتساع كاف للتحميل والتفريغ .

فئات الاستعمال الاخرى : –

مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) مترا مربعا من مساحة ارضية الابنية .
مكان يكفي لجميع عربات الخدمة التي تدخل الموقع او التي يتوقـع ان تحفظ فيـه .
مكان لسيارة واحدة لكل (٤٠) زائر من الزوار الذين يتوقع وجودهم في الموقع في آن واحد خلال اوقات الازدحام في يوم اعتيادى .

نظــام رقم (٦١) لسنة ١٩٦٥

# نظام مدينة بيرزيت الهيكلى

صادر بمقتضى المادة ٣٧ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية رقم (٣١) لسنــة ١٩٥٥

١ — يسمى هذا النظام (نظام مدينة بيرزيت الهيكلي لسنة ١٩٦٥) ويطبق على منطقة تنظيم مدينة بيرزيت ويعمل به من تاريخ نشره بالجريده الرسمية .

٢ — تعتبر الخارطه الملحقه بهذا النظام خارطة مشروع منطقة تنظيم مدينة بيرزيت ويعتبر جزءا من النظام الوارده فيه.

٣ — يكون للالفاظ والعبارات الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه ، الا اذا دلت القرينة على غير ذلك:

(الرئيس) : رئيس لجنة التنظيم اللوائية اورئيس لجنة التنظيم المحلية وتشمل وكيل الرئيس .

(الفنــاء) : مساحة الارض المشمولة بحدود قطعة الارض وتشمل المساحة الواقعة تحت ايةبناية قائمة على تلك القطعة.

(لجنةاللواء) : لجنة الابنية وتنظيم المدن في لواء القدس .

(دار السكن) : اية دار بنيت للسكن ولا تستعمل الا لهذا الغرض .

المهندس : مهندس بلدية بيرزيت اوممثله المفوض حسب الاصول .

ارتفاع الدار :

دار : ويراد بلفظة (دار) اى بناء يحيط بفراغ بواسطة سقف او سقوف وحيطان او أعمدة ولكنها لا تشمل اى بناء خارجي .

(اللجنةالمحلية) : لجنه الابنية والتنظيم المحلية لمدينة بيرزيت .

(البناية الخارجية) اية بناية قائمة على قطعة الارض بالا ضافة الى البناية الرئيسية ومستقلة عنها ولا تستعمل للسكن او كمكاتب او كدكاكين .

المساحة المسموح بالبناء عليها : بالنسبه لاية دار ، اكبر مساحة يسمح باقامة البناء عليها وفقاً لاحكام هذا النظام .

(قطعة الارض) : اية قطعة من الارض ووفق عليها كعرصه بناء في مشروع تقسيم ، اوصرحت اللجنة المحلية باقامة دار عليها .

( طريــق ) : اى طريق عام او شارع او ممر او درج اودرب اوميدان اوجسر ، خصوصيا كان ام عموميا سواء اكان مطروقا ام لم يكن ، وسواء اكان قائما ام مقترحا انشاؤه بمقتضى اى مشروع من مشاريع تنظيم المدن، وتشمل كافة الخنادق والاقنية والاخاديد ومجارى مياه المطر والمجاري والارصفة الجانبية وجزر السلامة والاشجار المغروسه على جوانب الطرق والحواجز والجدران الواقية والاسيجة والدرابزينات .

(خط الطريق) الخط الذى يحدد جانبي الطريــق .

( الارتداد ) المسافة التي تفصل بين البناية وخط قطعة الارض المنشأة عليها البناية ، او التي ستنشأ عليها او بين البناية وخط الطريق الملاصق لقطعة الارض .



(عرض الطريق) المسافة الفاصلة بين خطي الطريق مقيسة في اتجاه عامودى نحو منتصف الطريق .

الحانــوت : اية دار اوقسم من دار مخصص للبيع بالمفرق ولكنها لاتشمل المصنع (المشغل).

الموقع الخاص : اى موقع اجيز استعماله لاية غاية من الغايات المبينه في باب (المواقع الخاصة) في جدول وجوه الاستعمال المرفق بهذا النظام .

خط البناء : الخط الذى لايجوز لاية بناية ان تتجاوزه في اتجاه اية طريق مفتوحه اوينوى فتحها .

قطعة الزاوية : قطعة الارض الواقعة على ملتقى شارعين او اكثر .

المــالك : بالنسبة لأية ارض او بناية المالك المسجل او المالك المعروف للبنايــة اوالارض ، واذا كان المالك غائبا ، او تعذر اثبات هويته او مقره ، شمل لفظة المالك : الشخص الذى يتقاضى ايجارهــا او ايرادها وتشمل ايضاً الاشخاص الذين يدفعون ضرائب الحكومة وعوائد البلدية عن تلك البناية او الاراضي سواء اكان ذلك لحسابه الخاص ، او بصفته وكيلا او اميناً لاي شخص آخر كما تشمل ايضاً الساكن الحالي ، عندما يتخلف عن تقديم اسمه خطياً للساكن الحالي وعنوان المالك بعد تبليغه خطياً بذلك . فتشمل لفظة المالك عندئذ الساكن الحالى .

وتشمل ايضا الشخص الذي يحمل رخصة بناء او اية رخصة اخرى صــادرة بمقتضى القانون والمهندس المعماري والبناء المقاول وكافة الاشخاص ووكلائهم الذين قاموا فعلا بانشاء البناية او كانوا مسؤولين عنها وذلك عندما يتعــذر العثــور على المالك ولكنها لاتشمل اي ملك لدى ذلك الشخص او اولئك الاشخاص .

(مشروع التقسيم) اي مشروع تقسيم وضع او قد يوضع موضع التنفيذ بمقتضى القانون .

(البناية العامة ) البناية التي تستعمل من وقت لآخر لتكون مسجدا او كنيسة ، او اي مكان آخر للعبادة العامة او لتكون مستشفى او ملجأ للعجزة او كلية او مدرسة او مسرحا او سينما اوقاعة للمحاضرات العامة ، او مكانا للاجتماعات العامه او اية اغراض اخرى .

( منطقة ) اي مساحة من الارض ، اشير اليها على الخارطة او خطــوط او حواشي مبينه كيفيــة استعمال الاراضي او الابنية الواقعة في تلك المساحة .

(القانون) قانون تنظيم المدن والقرى والابنية لسنة ١٩٥٥ او اي تعديل له .

(الطرق) اية طريق اثبت موقعها على المخطط ، او اي طريق اضافية في المشروع الهيكلي المنظم او مشاريع التقسيم اذا كانت لا تتعارض مع هذا النظام .

## الفصل الاول

### الدلالات المرسومة على الخارطة

المادة ٤ — يكون للدلالات التالية المرسومة على الخارطة المعاني المخصصة لها ادناه :

| الدلالة الموضوعة على الخارطة | المعنى الذي تشير اليه |
|---|---|
| المناطق الملونه بلون برتقالي | منطقة سكن من الدرجة ( أ ) |
| المناطق الملونة بلون اخضر | منطقة سكن من الدرجة (ب) |
| المناطق الملونة بلو اصفر | منطقة سكن من الدرجة ( ج) |
| المناطق المحددة والملونة بلون بني | منطقة صناعات خفيفة |
| المناطق غير الملونة والمخططة بلون اصفر | منطقة زراعية |
| المناطق البيضاء والمخططة بخطوط خضراء | مساحات عمومية ومنتزهات ينوى انشاؤهـا |
| المناطق الملونة بلون اصفر والمحددة والمخططة بلون اخضر | المقابر الموجودة حاليا |
| المناطق الملونة بلون بني غامق | مواقع ابنية عامة |
| المناطق غير الملونة | طرق موجودة |
| المناطق الملونة بلون احمر | الطريق المنوي انشاؤها او توسيعها |
| الخط الازرق الغامق | حدود المنطقة التي يسري عليها هذا النظام |
| الرقم في اعلى الدائرة | رقم الطريق |
| الرقم في اسفل الدائرة | عرض الطريق |
| الرقم على جانبي الدائرة | خطوط البناء |

## الفصل الثاني

المادة ٥ — تكون مواقع الطرق وعرضها كما هو مبين على الخارطة ويشترط في ذلك انه يجوز النص على مواقع طرق اضافية ، في مشروع تفصيلي ، او مشروع تقسيم ، اذا كان من رأي لجنة اللـــواء ان هذا المشروع لن يتغير في جوهره من جراء ذلك .

المادة ٦ — يحظر انشاء اية بناية والقيام بأية اشغال على ارض تؤلف موقعاً لطريق .

المادة ٧ — يناط باللجنة المحلية صلاحية انشاء اية طريق ، والقيام بجميع او ببعض الاشغال التي تتعلق بها في الاراضي المجاوره.

المادة ٨ — يحق للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، ان تحول او تقفل اية طريق حالية سواء كانت من الطرق المعرفة في الماده الثالثة من هذا النظام او لم تكن .

المادة ٩ — تخول اللجنة المحلية صلاحية التصرف باية ارض اصبحت لازمة لأية طريق ، بالصورة التي تستصوبها .



المادة ١٠ — يجوز للجنة المحلية ان تفوض صلاحياتها لاي شخص او اشخاص يرغبون في انشاء او توسيع اية طريق بشرط ان يتعهد ذلك الشخص اولئك الاشخاص بتحمل كافة الالتزامات المترتبة على اللجنـــة المحلية بحكم القانون فيما لو تولت بنفسها عملية الانشاء او التوسيع ، ويحق للجنة المحلية ، ضد اصدارها التعويض المذكور ان تفوض ما تستصوبه من الشروط لضمان تنفيذ الاشغال كما يجب .

المادة ١١ — أ — للجنة المحلية صلاحية اصدار أمر الى اصحاب الاراضي الملاصقة للطريق المنشأة تكلفهم فيه بان ينشؤا على حدود تلك الاراضي اسوارا ، او اسيجة ، وتقرر ارتفاع تلك الاسيجة او الاسوار والمواد التي تستعمل في انشائها ، وطريقة انشائها او ان يغرسوا او يشذبوا النباتات والاشجـــار والشجيرات او ازالة العوائق الاخرى التي تحجب النظر بين خط البناء وخط الطريق .

ب — يترتب على اي مالك تبلغ امرا بمقتضى هذه الماده ان ينشيء السور او السياج الذي كلف بانشاءه خلال المدة المقررة في ذلك الامر وان يزيل العائق المشار اليه في الامر ، وان يراعي متطلبات الامر من كافة الوجوه الاخرى خلال المدة المعينة فيه ، فاذا تخلف المالك عن مراعاة ذلك يجوز للجنة المحلية ان تتخذ التدابير لتنفيذ الاشغال المقررة في الامر وان تحصل مصاريفها من ذلك المالك .

المادة ١٢ — للجنة المحلية صلاحية الدخول في اي وقت من الاوقات ، الى اية اراضي تؤلف مواقـــع طرق او تلزم لتوسيع اية طرق موجودة ، بعد اعطاء اشعار مدته اربعة عشر يوما الى مالكي تلك الاراضي وأن تضع يدها على تلك الأراضي للقيام بعملية الانشاء .

المادة ١٣ — يجوز للجنة المحلية بموافقة لجنة اللواء ، ان تحتفظ بأية ارض ضرورية لجريان مياه الامطار ، او مجـــاري المياه القذرة . وان تعين مكان وكيفية جريان تلك المياه ، ولا يجوز اقامة اية بناية او اجراء اية اشغال على ارض احتفظ بها على هذا الوجه .

المادة ١٤ — أ — تخطط جميع المجاري وفقا لما يتطلبه مهندس البلدية والسلطة الصحية .

ب — يترتب على مالكي قطع الاراضى ان يسمحوا بمرور المجاري المتصلة بالقطع المجاورة لاراضيهم .

المادة ١٥ — يحق للجنة المحلية ان تضمن في اية رخصة بناء تصدرها شروطا تكلف بها مالك البنايـــة التي صدرت له الرخصة قيامه بما تكلفه به السلطة الصحية فيما يتعلق بالمرافق الصحية على نفقته .

المادة ١٦ — تتخذ اللجنة المحلية جميع التدابير الضرورية لتوريد المياه بصورة فعالة للمنطقة التي يتناولها هذا المشروع بالتعاون مع السلطات الصحية ، ويحق للجنة المحلية تحقيقا لهذا العرض تمديد انابيب المياه في اية اراضي او املاك .

## الفصل الرابع

### تقسيم المدينة الى مناطق

#### أ — استعمال الاراضي والابنية

المادة ١٧ — لايجوز استعمال اية ارض واقعة في اية منطقة من المناطق المبينة على الخارطة على وجه لايتفق مع الوجوه المبينة في جدول وجوه الاستعمال للمنطقه التي تقـــع فيها الارض ويشترط في ذلك انه يجوز النص في مشروع تقسيم على تحويل اية ارض واقعة في منطقة سكن الى ساحة خاصة او ساحة عامة او ساحة لهو.

المادة ١٨ – يسمح بأقامة دار واحدة فقط على اية عرصة خلاف العرصة الواقعة في المنطقة الصناعية .
ويشترط في ذلك انه يجوز للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، ان تجيز اقامة دارين او اكثر على عرصة واحدة.

المادة ١٩ – لايجوز فتح حانوت او مصنع ( مشغل ) او تعاطي اية حرفة او صناعة ، الا في موقع اجيز استعماله لتلك الغاية في هذا المشروع .

المادة ٢٠ – لايسمح بالاقامة او السكن في الطابق الارضي ، او الطابق الاول من اية دار في المنطقة التجارية او في اي قسم من دار ، في المنطقة الصناعية ، الا بموافقة االلجنة المحلية ولجنة اللواء .

المادة ٢١ – لايسمح ببناء اية دار في اية منطقه ، من المناطق المدرجة في الحقل الاول من جدول المناطق يقل فناؤها عن الفناء المقرر المدرج في الحقل الثاني من ذلك الجدول ازاء المنطقة المختصة ويشترط في ذلك ان يحق للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، في الحالة التي تقل فيها مساحة العرصة عن الحد الادنى للفناء المقرر في جدول المناطق لتلك المنطقة ان تسمح بالبناء على تلك العرصة ، على ان ينطبق كثافة البناء وعلوه وارتداداته على احكام المشروع المتعلق بتلك المنطقة .

المادة ٢٢ – ( أ ) لايسمح ببناء اية دار ، في اية منطقة من المناطق المدرجه في الحقل الاول من جدول المناطق الاوفقاً للحد الاعلى المدرج في الحقل الثالث من ذلك الجدول ازاء المنطقة المختصة .

(ب) لاتعتبر اية زيادة في سمك الحائط الخارجي بعد الاربعين سنتيمترا .

المادة ٢٣ – أ – لايسمح باقامة ابنية خارجية في اية منطقة اذا كان من رأي اللجنة المحلية انه يمكن اقامة طابق ارضي فيها .

ب – اذا كان من رأي اللجنة المحلية انه لايمكن اقامة طابق ارضي ، يجوز اقامة بناية خارجية في الزاوية الخلفية من عرصة البناء بحيث لاتزيد مساحة البناية الخارجية المذكورة على المساحة المبينة في الحقل الرابع من جدول المناطق ازاء المنطقة المختصة .

ج – في حالة الانحدار الشديد في العرصة المراد انشاء البناء عليها يسمح باقامة البناية الخارجية في الجهة الامامية .

د – لايجوز ان يتجاوز ارتفاع اية بناية خارجية ثلاثة امتار .

هـ – لايجوز فتح اية شبابيك ، او ابواب ، في اية بناية خارجية تطل على ارض مجاورة .

المادة ٢٤ – لايسمح ببناء اية غرفة جديدة تقل مساحة ارضيتها عن عشرة امتار مربعة وينقص ارتفاعها عن مترين وثمانين سنتمتراً مقيسة من ارضية الغرفة الى اعلى نقطة في سقفها .

المادة ٢٥ – يجب ان ترصف ارضية جميع غرف السكن ببلاط من الحجر او الاسمنت او ان تمد بأية طريقة اخرى ملائمة يرضى بها مدير المصالح الطبية او ممثله ، على ان تعلو الارضية ٢٥ سنتمترا على الاقل عن مستوى سطح الارض .

المادة ٢٦ – يجب ان يتوفر في كل غرفة سكن عدد كاف من الشبابيك تؤدي الى الهواء الطلق مباشرة ، لاتقل مساحتها عن ثمن مساحة ارضية الغرفة ، كما يجب ان تتوفر بالاضافة الى ما تقدم وسائل التهوية المتقاطعة بصوره يرضى بها مدير المصالح الطبية او ممثله .



جـ – الارتدادات .

المادة ٢٧ – يقتضي ان تكون الارتدادات الامامية والجانبية وفقا لما جاء في الحقل الثامن من جدول المناطق ويشترط في ذلك ان يجوز للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، ان تسمح بانقاص هذا الارتداد اذا رأت ان مساحة وشكل اية عرصة يبرران التخفيف من ارتداد اية دار تقام عليها :

المادة ٢٨ – لا يجوز ان يبرز حائط اية دار او سور واقع عند ملتقى طريقين عن قوس الدائرة المماس لخطي الطريقين بحيث لا يقل بعد نقطة التماس عن ثمانية امتار من نقطة تقاطع خط الطريقين ، ويعتبر ذلك القوس خط الطريق.

( د ) ارتفاع الدور

المادة ٢٩ – لا يجوز اقامة دار في اية منطقة على ارتفاع او يقل عما هو مقرر في الحقلين الخامس والسادس من جدول المناطق :

المادة ٣٠ – لا يجوز ان يزيد ارتفاع اية بناية بتعد اثني عشر مترا عن خط البناء في المناطق الصناعيه والتجارية عن ضعفي ونصف المسافة بين تلك البنائية والحد الجانبي او الخلفي للعرصة .

الماده ٣١ – يجب ان تنشاء الحيطان الخارجية لجميع الدور من الحجارة الطبيعية المقشبة او المدقوقة كما يجوز انشاء الجدران من الاسمنت او الطوب على ان يطلى بالقصارة .

المادة ٣٢ – يجب ان تزال جميع الانشاءات الموقتة الموجودة الان كالشرفات المنشأة من الزينكو خلال المدة التي تعينها اللجنة المحلية على نفقة المالك .

المادة ٣٣ – يحق للجنة المحلية ان تطلب من اصحاب الاملاك الخصوصية ان يغرسوا الاشجار بالصورة التي تطلبها .

المادة ٣٤ – يجب احاطة قطعة الارض المنوى اقامة بناء عليها ضمن منطقة المشروع ، بسور حجرى لا يتجاوز ارتفاعه المترين فوق سطح الارض

المادة ٣٥ – يجوز اقامة الشرفات بمقتضى الشروط التالية : –

أ – اذا كان البناء في منطقة تجارية وتؤلف الشرفة جزء من مشروع معماري

ب – ان لا تتجاوز الشرفة على ساحة الارتداد في مناطق السكن ، و

ج – يجوز ان تبرز البلكونات في مناطق السكن الى ( ٥ر١ ) متر كحد اعلى اعتبارا من وجه البناء بشرط ان يكون ضمن الارتدادات .

المادة ٣٦ – يجب ان يحاط اي سطح منبسط يمكن الدخول اليه باية وسيلة بحاجز لا يقل ارتفاعه عن ٩٠ سنتمترا .

## الفصل الخامس

### الصلاحيات الخصوصية

المادة ٣٧ – للجنة المحلية ان تكلف صاحب اي بناية ، او المسؤول عنها بترميمها ، او اتخاذ اي اجراء تراه ضروريا لمنع اي خطر منها على الجمهور ، ويجب على المالك ان يقوم بما يطلب منه على نفقته الخاصة ، وحسب تعليمات المهندس .

المادة ٣٨ – يجوز للجنة اللواء ان تخفف اي قيد من القيود المفروضة بموجب هذا النظام بشأن استعمال ايـة ارض او بناية بعد النظر فيا قد يحدثه ذلك التخفيف من التأثير في الاملاك المجاورة .

المادة ٣٩ – يجوز للجنة المحلية ، بعد ارسال اشعار بذلك حسب الاصول ان تزيل اية بناية خربة او غير صحـية واقعة في اي قسم من منطقة المشروع ، او ان تأمر مالكها بازالتها .

المادة ٤١ – اذا رأت اللجنة المحلية ان احد الطوابين يسبب مكرهة ، فيحق لها ان ترسل اشعاراً لصاحب ذلك الطابون المتسبب في المكرهة تطلب فيه ازالته خلال مدة تعينها له .

المادة ٤٢ – كل من تخلف عن القيـام بمـا طلب منه مدة معينة عن تنفيذ الاشغال التي كلفتـه بها اللجنة المحلية ، وفقا للمواد ٣٧ / ٤١/٤٠/٣٩ من هذا النظام(وهي المواد التي تتعلق بالبنايات الخطرة والبنايات الخربة والطوابين )يعتبر انه ارتكب جرما خلافا لقانون تنظيم المدن . ويكون للجنة المحلية صلاحية القيام بتلك الاشغال المطلوبة وتحصيل النفقات من ذلك الشخص كما تحصل العوائد البلدية .

المادة ٤٣ – لايدفع اي تعويض لاصحاب البنايات الخطرة ، او الخربة او الطوابـين لقاء اي عمل يقومون به وفقا للمواد ٣٧ ، ٣٩ ، ٤٠ والرابعة من هذا النظام .

المادة ٤٤ – تخول اللجنة المحلية صلاحية تجديد اي تصريح بناء ، صدر قبل وضع هذا النظام موضع التنفيذ بعد اجراء التغييرات الضرورية بحيث تنطبق نصوصه مع احكام هذا النظام .

المادة ٤٥ – يجوز اللجنة المحلية ان تطلب من جميع المالكين الذين يتقدمون بمشاريع تقسيم ، ان يخصصوا فيها امكنة كافية للمتنزهات العامة .

المادة ٤٦ – يجوز لمن لحقه حيف من جراء رفض اللجنة المحلية اصدار موافقتها ، او تقديم توصيتها ، في اية مسألة تتطلب موافقتها ، او توصيتها ، خلال شهرين من تبليغه اشعار الرفض ، الاستئناف الى لجنة اللواء ، التي يعتبر قرارها قطعيا .

المادة ٤٧ – أ – عند اتمام دار صدرت رخصة بها ، تصدر اللجنة المحلية شهادة تشعر بأن الدار المذكورة قد اصبحة صالحة للاشغال .

ويشترط في ذلك انه يجوز للجنة المحلية ان ترفض اصدار هذه الشهادة ، اذا كانت الدار غير مطابقة للشروط المدرجة في الرخصة او لبعض ما يتطلبه هذا النظام ، او اي نظام اخر .

ب– لايجوز اشغال اية دار ، او استعمالها ، الا بعد الحصول على شهادة اشغال من اللجنة المحلية .



## جـدول وجوه الاستعمـال

| المنطقـة | وجـه الاستعمـال |
| --- | --- |
| ١ – مناطق السكن (١) و (ب) | ١ – دور السكـن<br>٢ – كراجات السيارات الخصوصية<br>٣ – الملاعب والمتنزهات<br>٤ – النوادي الخصوصية<br>٥ – دور العبادة<br>٦ – معـاهد التعليم<br>٧ – الفنـادق<br>٨ – حوانيت ، بشرط ان يكـون استعمالها مذكورا في الذيل المرفق تحت عنوان ( مناطق السكن ).<br>٩ – مشاتل البذور والمستنبتات المظللة وبيوت الأدوات الزراعية ومخازن الحبوب .<br>١٠– أية بنايات اخرى توافق عليها اللجنة المحلية بالاضافة الى وجوه الاستعمال المدرجة في منـاطق السكن (أ) و (ب) |
| ٢ – منطقة السكن ( ج ) | ١ – دور السكن<br>٢ – المعاهد الخيرية<br>٣ – الملاعب وابنية اللهو والتسلية<br>٤ – الفنادق ودور الايجار<br>٥ – الحوانيت والمشاغل (المصانع ) والحرف والصناعات ويشترط في ذلك ان يكون استعمالها مذكورا في الملحق المرفق بهذا الجدول تحت عنوان منطقه السكن ( ج ) |
| ٣ – المنطقة التجارية | ١ – كما هو مدرج في مناطق السكن (أ) و(ب) و(ج)<br>٢ – المكـاتب<br>٣ – الحوانيت والمشاغل والحرف والصناعات . ويشترط في ذلك ان يكون استعمالها متفقا مع الاستعمال المبين في الملحق المرفق بهذا الجدول تحت عنوان ( المنطقة التجارية ) |
| ٤ – منطقة الصناعات الخفيفة | ١ – كما هو مدرج في المنطقة التجارية .<br>٢ – الحوانيت والمشاغل والحرف والصناعات . ويشترط في ذلك ان يكون استعمالها وفقا للاستعمال المبـين في الملحق المرفق تحت عنوان ( منطقة الصناعات الخفيفة) |

٥ — المساحات العامة
١ — الحدائق العــامة
٢ — الملاعب وساحات اللهو والتسليه
٣ — المباني المتفرعة عما ذكر اعلاه بموافقه لجنة اللواء.

٦ — المقابر
١ — القبور
٢ — النصب التذكارية
٣ — الابنية المتفرعة عما ذكر اعلاه بموافقة لجنة اللواء

٧ — المواقع الخاصة
يسمح باستعمال الابنية والاراضي في اي موقع من هذه المواقع لاي وجه من وجوده الاستعمال المذكورة تحت عنوان ( المواقع الخاصة ) في الذيل .

٨ — المنطقة الزراعية
١ — مشاتل البذور والمستنبتات المظللــه وبيوت الادوات الزراعية ومخازن الحبوب ه
٢ — صناعات ، بموافقة لجنة اللواء .
٣ — بنايات اللهو والتسلية .
٤ — اسطبلات وزرائب ( حظائر ) المواشي .
٥ — بيوت الدواجن.
٦ — دور السكن .
٧ — اية بنايات اخرى توافق عليها لجنة اللواء .

## الذيــل

### ١ — مناطق السكن ( أ ) و ( ب ) :

١ —حوانيت لبيع منتوجات الالبان والخضار والفواكـــة والخبز واللحم والبقالة والحلوى وغــير ذلك من المواد التي يستهلكها الانسان .
٢ — الحلاقون
٣ — القرطاسية وحوانيت الكتب
٤ — صانعوا الاحذيه مصلحوها
٥ — الخياطون وصانعو الملابس
٦ — المقاهي والمطاعم
٧ — المخابز العامة .
٨ — بائعو التبغ والسجاير والتمباك
٩ — حوانيت الدراجات وتصليحها
١٠— حوانيت طحن البن
١١— الصيدليات ومحال العقاقير .

### ٢ — البلدة القديمة :

١ — كما ذكر في منطقتي السكن ( أ ) و ( ب )
٢ — النجارون
٣ — تجار الاجواخ وبائعو الملبوسات
٤ — محال بيع البنزين والبرافين والزيوت المعدنية
٥ — محال الغدائين
٦ — المكاتب



### ٣ — منطقة السكن ( ج ) :

١ — كما هو مدرج في منطقتي السكن ( أ ) و (ب)
٢ — حوانيت بيع المشروبات الروحية
٣ — البارات والبوفيات
٤ — حوانيت بيع الاقمشة والخياطة والالبسة
٥ — الخياطون
٦ — محال بيع صوت الحياكة والحرير والصالونات
٧ — محال بيع الفراء
٨ — محال بيع الاثاث والتنجيد
٨ — حوانيت زخرفة الابنية من الداخل
١٠— مشاغل القطع الفنية الوطنية
١١— مشاغل صناعة الحلى الذهبية والفضية
١٢— حوانيت بيع القطع الفنية والأثرية والسجاد
١٣— حوانيت بيع الادوات والمصنوعات الحديدية
١٤— حوانيت بيع الادوات الكهربائية
١٥— حوانيت بيع الراديوات والالات الموسيقية
١٦— حوانيت لعب الاطفال
١٧— حوانيت المصنوعات الجلدية والجلود
١٨— حوانيت بيع لوازم المكاتب ( الدوائر )
١٩— النجارون وصانعو الخزائن
٢٠— بائعو الخردوات الحديدية مواد بناء

### ٤ — المنطقة التجارية :

١ — كما هو مدرج في مناطق السكن (أ) و (ب) و (ج)
٢ — مستودعات المشروبات الروحية
٣ — مستودعات البقالة
٤ — مستودعات الفواكه والخضار
٥ — بائعو الجملة للسمك الطازج
٦ — موزعو البيض بالجملة
٧ — صانعو وموزعو منتوجات الالبان
٨ — مخازن الثلج وموزعوه
٩ — صانعو البوظة
١٠— صانعو الحلويات
١١— المخــابز
١٢— مطاحن الدقيق والحنطة والحبوب والذرة
١٣— مشاغل الثياب المحيكة
١٤— صانعو الاحذية
١٥— مصانع نسيج الثياب
١٦— ندافو القطن
١٧— حوانيت بيع الحبال والخيش
١٨— حوانيت الجلود
١٩— مصانع منتوجات القش والخيزران
٢٠— حوانيت الصوف والشعر والقنب والحرير والقطن
٢١— مصانع اللحف والفرشات
٢٢— حوانيت الدهان والورنيش
٢٣— مشاغل تصليح السيارات والآلات والتصليح بوجه عام
٢٤— حوانيت الماكنات ولوازمها
٢٥— مصانع بناء واتمام ودهان المركبات
٢٦— مشاغل وحوانيت النحاسين
٢٧— مشاغل وحوانيت السمكرية
٢٨— مصانع المرايا
٢٩— مصانع علب الكرتون
٣٠— الطباعون والمجلدون
٣١— مصانع لعب الاطفال
٣٢— حوانيت تصليح وبيع الساعات على اختلاف انواعها .
٣٣— حوانيت الاواني والقيشاني والخزفية والزجاجية
٣٤— الكراجات العامة
٣٥— مستودعات التبغ والتمباك والسجاير
٣٦— المحال التي تباع فيها مواد تحتوي على سموم او تصنع فيها ، خلاف الصيدليات

٥ — منطقــة الصناعات الخفيفــة :

١ — كما هو مدرج في المنطقة التجارية
٢ — معامل تحضير او صنع الاطعمة المسجلة
٣ — معامل تحضير الحليب المجفف والمكثف
٤ — معامل المربيات
٥ — معاصر الزيوت ومستودعات الزيوت
٦ — مؤسسات التبريد
٧ — مصانع الاحذية
٨ — مشاغل ومصانع الاثاث المعدني
٩ — مصانع البضائع الحديدية
١٠— مصانع الادوات الكهربائية
١١— مصانع القرميد والبلاط ومنتوجات الاسمنت
١٢— معامل الاواني الصينية والخزفيــة والفخارية والزجاجية
١٣— معامل صقل الاحجار

٦ — المواقــع الخاصة :

١ — المسالخ
٢ — الاسواق العمومية واسواق الابقار والماشيــة والخيول
٣ — مستودعات الوقود من خشب وفحم
٤ — اجهزة تكسير الحجارة (ثابتة ومتنقلة)
٥ — مواقــف السيارات العموميــة وكراجات السيارات العمومية
٦ — ساحات المعارض العمومية وملاعب الخيل
٧ — المستشفيات
٨ — معاهد الايتام وملاجيء الاطفال ومــلاجيء العجزة
٩ — المسارح والسينما
١٠— الافران العمومية





جـــدول المنـــاطق

| المنطقة المبينة على الخارطة | الحد الادنى لمساحة الفناء بالامتار المربعة | الحد الاعلى للنسبة المئوية من العرصة التي يجوز البناء عليها | الحد الاعلى لمساحة البناية الخارجية | الحد الاعلى لارتفاع الدار | الحد الادنى لارتفاع الدار | الحد الادنى للارتدادات بالامتار: الامامي | الجانبي | الخلفي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| منطقة السكن (أ) | ٧٠٠ | ٢٥٪ | ٢٥ مترا مربعا | لا يتجاوز ثلاث طوابق ولا يسمح بان يزيد ارتفاع اي قسم من الدار على ١٢ مترا | ٣ امتار | ٣ امتار | ٣ امتار | ٣ امتار |
| منطقة السكن (ب) | ٥٠٠ | ٣٠٪ | ٢٥ مترا مربعا | كما هو مذكور اعلاه | « | ٣ امتار | ٣ امتار | ٤ امتار |
| منطقة السكن (ج) | ٣٥٠ | ٣٥٪ | ٢٥ مترا مربعا | كما هو مذكور اعلاه | « | ٣ امتار | ٣ امتار | ٤ امتار |
| البلدة القديمة | غير مقيدة | ٥٠٪ او كما توافق اللجنة المحلية | | لا يجوز ان يتجاوز علو الدار المقامة للسكن على ضعفي عرض الطريق او على عشرة امتار ويختار اقلهما | « | يجب ان لا تقل عن ٣ امتار من منتصف الطريق | ٣ | ٣ |
| المنطقة التجارية | غير مقيدة | ٥٠٪ من مجمـوع مساحـة الارض ونصف مساحة الطريق المحاذيه | لا يسمح باقامـة بناية خارجية | لا يزيد على ٣ طبقات ولا يجوز ان يزيد ارتفاع اي قسم من الدار عن ١٥ مترا من المستوى المعهد المقرر للارض | « | لا شيء | لا شيء | ٤ امتار |
| منطقة الصناعات الخفيفة | ١٠٠٠ | ٥٠٪ | كما توافق اللجنة المحلية | كما توافق اللجنة المحلية | « | لا شيء | لا شيء ٣ امتار | ٨ امتار |
| المنطقة الزراعية | ٣٠٠٠ | ١٨٠ م٢ او كما توافق اللجنة المحلية | كما توافق اللجنة المحلية | لا يجوز ان تزيد عن طابقين ولا يجوز ان يزيد ارتفاع اي قسم من الدار عن ٩ امتار | « | ١٠ امتار | ١٠ امتار | ١٠ امتار |